

Mrągowo, dnia 17.01.2024r.

Wnioskodawca:
Elektrownia PV 83 Sp. z o.o.
ul. Puławska 2
02 – 566 Warszawa

Pełnomocnik:
[REDAKTOWANE]
ul. Puławska 2
02 – 566 Warszawa

DECYZJA Nr 13/2024
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 oraz art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.08.2022 r. (uzupełnionego dnia 02.08.2022 r.) spółki Elektrownia PV 83 Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02 – 566 Warszawa, której pełnomocnikiem jest Pani [REDAKTOWANE] ul. Puławska 2, 02 – 566 Warszawa, Wójt Gminy Mrągowo wydał decyzję o warunkach zabudowy nr 122/2023 z dnia 4 kwietnia 2023 r., w której odmówił ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Od ww. decyzji odwołano się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Następnie dnia 15 czerwca 2023 r. SKO w Olsztynie wydało decyzję (znak: SKO.73.239.2023) rozstrzygającą uchylić w całości decyzję będącą przedmiotem odwołania i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. Uwzględniając decyzję SKO w całości oraz zmianę wniosku z dnia 11.09.2023 r.

ustalam

warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie:
elektrowni słonecznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej nr 183/3 obręb geodezyjny 17 – Nowe Bagienice, działce ewidencyjnej nr 98/2 obręb geodezyjny 12 – Marcinkowo oraz częściach działek ewidencyjnych nr 77, 101 i 75/3 w obrębie geodezyjnym 1- Bagienice, gm. Mrągowo,

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji.

Instalacja odnawialnego źródła energii – instalacja fotowoltaiczna.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budowa elektrowni słonecznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej nr 183/3 obręb geodezyjny 17 – Nowe Bagienice, działce ewidencyjnej nr 98/2 obręb geodezyjny 12 – Marcinkowo oraz częściach działek ewidencyjnych nr 77, 101 i 75/3 w obrębie geodezyjnym 1- Bagienice, gm. Mrągowo.

3. Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

3.1 Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak w załączniku nr 1 do decyzji tj.:

- 6 m od linii rozgraniczającej z działkami ewidencyjnymi nr 97, 101 i 184/1.

b) Przedmiotową inwestycję należy lokalizować zachowując stosowne odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

- c) **Maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (załącznik nr 2) (powierzchnia terenu inwestycji wynosi 14,0466 ha) – nie ustala się. Wskazana powierzchnia terenu inwestycji jest maksymalną powierzchnią, na której możliwa jest realizacja przedmiotowej inwestycji.**

3.2 Parametry techniczne inwestycji:

• **Parametry techniczne dla elektrowni fotowoltaicznej:**

- a) moc instalacji fotowoltaicznej – do 20 MW;
b) wysokość zabudowy poza stacją GPO – do 5,0 m.

• **Elektrownia fotowoltaiczna składać się będzie z następujących elementów:**

- a) paneli fotowoltaicznych na konstrukcjach wsporczych,
b) Stacji transformatorowych kontenerowych, prefabrykowanych – do 10 sztuk, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 50 m² każda i wysokości do 5 m każda ze stacji;
c) (opcjonalnie) Kontenera technicznego (wraz z zintegrowanym systemem magazynowania energii) – maksymalnie 1 sztuka o maksymalnej powierzchni zabudowy do 100 m² i wysokości do 4 m;
d) (opcjonalnie) Głównego Punktu Odbioru (GPO) SN/WN – 1 szt. o maksymalnej powierzchni do 2500 m² ;
e) konstrukcji wsporczej dla paneli fotowoltaicznych;
f) linii elektroenergetycznych kablowych;
g) infrastruktury towarzyszącej obejmującej: ogrodzenia, okablowanie stałe i zmiennoprądowe, stację meteorologiczną, okablowania światłowodowe nn, SN, WN oraz zintegrowany system magazynowania energii.

3.3 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- a) W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.).
b) Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w granicach użytków leśnych.
c) Przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn.zm.). Dla przedmiotowej inwestycji wydano decyzję Nr 3/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia znak: RBK:6220.46.2021 z dnia 11.10.2022 r., w której ustalono środowiskowe uwarunkowania dla przedmiotowego przedsięwzięcia. **W ww. decyzji wskazano szereg działań obowiązujących podczas realizacji przedmiotowej inwestycji – nakazuje się aby przedmiotowa inwestycja była prowadzona zgodnie z warunkami określonymi w decyzji środowiskowej.**
d) Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji należy zagospodarować w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.
e) Przedmiotową inwestycję należy realizować z uwzględnieniem dopuszczalnych poziomów hałasu wynikających z przepisów odrębnych.

3.4 Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach inwestycji nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 840 z późn. zm.). W przypadku odnalezienia obiektów historycznych lub obiektów archeologicznych należy je zachować i zgłosić do Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a w przypadku, gdy jest to niemożliwe do Wójta Gminy Mrągowo.

3.5 Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej

- a) Obsługa komunikacyjna: przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej. Teren inwestycji posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr 169016N (działka ewidencyjna nr 114/1), poprzez gminną drogę wewnętrzną (działka ewidencyjna nr 97).

- b) Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
- c) Odprowadzenie ścieków: nie dotyczy.
- d) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci. Warunki przyłączenia oraz umowę o przyłączenie należy uzyskać od odpowiedniego zarządcy sieci. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie występując z wnioskiem o wydanie warunków przebudowy do operatora sieci. W korytarzach technicznych i wyznaczonych miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli oraz budowy ogrodzeń. Lokalizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących i nowo projektowanych urządzeń elektroenergetycznych może być realizowana z uwzględnieniem odległości wynikających z odrębnych norm i przepisów.
- e) Zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.
- f) Zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy.
- g) Zagospodarowanie odpadów stałych:
gromadzenie w pojemnikach na działce i zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.

5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Teren objęty wnioskiem nie jest: obszarem górniczym, obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Teren inwestycji znajduje się poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych.

6. Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych

- a) Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych w skali dostosowanej do wielkości i charakteru inwestycji.
- b) W sprawach nieustalonych w treści niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.).
- c) Podczas realizacji inwestycji należy przestrzegać stosownych przepisów odrębnych warunkujących minimalne odległości obiektów budowlanych od:
 - wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - budowli związanych z sieciami infrastruktury technicznej,
 - cmentarzy w zakresie ochrony sanitarnej,
 - innych obiektów mogących mieć wpływ na ich lokalizację w szczególności przepisów dotyczących minimalnych odległości od lasów.
- d) Teren objęty inwestycją nie obejmuje gruntów chronionych na podstawie ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2409 z późn. zm.).
- e) Przedmiotowa decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu rozpatruje inwestycję w ujęciu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czyli w zakresie urbanistyki i ładu przestrzennego, nie zaś prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do niego. Wobec powyższego zgodność planowanej inwestycji określonej w projekcie budowlanym z przepisami prawa budowlanego stwierdzi organ właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia.

7. Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.

8. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej decyzji

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów do budynków.
- b) Front działki - należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę (art. 61, ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Pan ██████████ działająca jako pełnomocnik spółki Elektrownia PV 83 Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02 – 566 Warszawa złożyła wnioszek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej nr 183/3 obręb geodezyjny 17 – Nowe Bagienice, działce ewidencyjnej nr 98/2 obręb geodezyjny 12 – Marcinkowo oraz częściach działek ewidencyjnych nr 77, 101 i 75/3 w obrębie geodezyjnym 1- Bagienice, gm. Mrągowo.

- a) Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- b) Wnioskowana inwestycja stanowi zmianę zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- c) Wobec powyższego zastosowanie w sprawie mają przepisy art. 60 ust. 1 w związku z przepisami art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- d) W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy tj.:
 - warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
 - stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
- e) Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wokół przedmiotowego terenu inwestycji.
- f) Autorem projektu decyzji jest mgr inż. Michał Romański – Pracownia urbanistyczna – „Planowanie Przestrzenne i Obsługa Nieruchomości ESPRIT” - spełniający warunek, o którym mowa w art. 5 w związku z art. 60 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).
- g) Zgodnie z art. 53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia z:
 - Państwowym Gospodarstwem Wodnym "Wody Polskie", Zarządem Zlewni w Olsztynie – postanowienie z dnia 29 sierpnia 2023r., znak: BI.ZPU.4.521.4.278.2023.AM, zgodnie z którym:
„Na obszarze planowanej inwestycji tj. na działkach 98/3 obręb Marcinkowo oraz 77, 101, 75/3 obręb Bagienice, gmina Mrągowo, występują urządzenia melioracji wodnych (rowy melioracyjne, sieć drenarska).
 - W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń – w przypadku ich uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód.”*
 - Starostą Mrągowskim – niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Olsztynie - postanowienie z dnia 17.12.2023r., znak: ZS.224.693.2023;
 - zarządcą dróg gminnych - niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- h) Zgodnie z art. 53 ust.5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji przedłożono do zaopiniowania:
 - operatorowi systemu przesyłowego gazowego - Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie – niewyrażenie opinii

Pouczenie

Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. W trakcie biegu 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Wnioskodawcy przysługuje prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu u zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

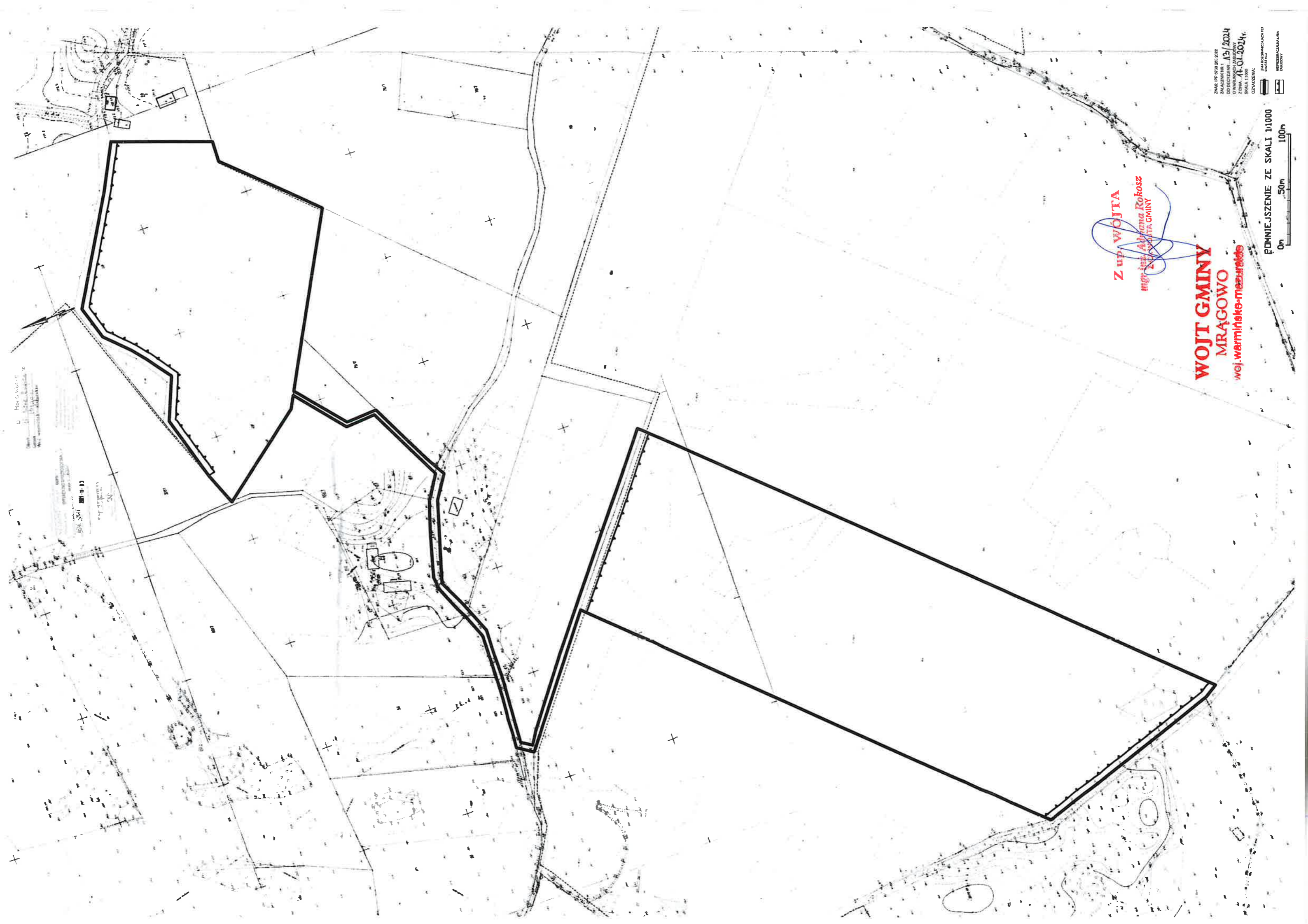


Z up. WOJTA
mgr inż. **Ariana Rokosz**
DZIAŁ WYBORA GMINY

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Elektrownia PV 83, Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02 – 566 Warszawa.
2. Pełnomocnik: ████████████████████, ul. Puławska 2, 02 – 566 Warszawa.
3. Strony postępowania.

4 a/a
AD



Mapa Gminy
Miejscowość: Mrągowo
Województwo: Warmińsko-Mazurskie

ZAKRES PRÓB 010 010 023
ZAKŁADNIK NR 1
DO DECYZJI NR 15/2024
O WYBRANIACH ZARADKOWY
Z DNIA: 14.01.2024 r.
SKALA 1:1000
OZNACZENIE:

PMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:1000
0m 50m 100m

Z up. WOJTA
mgr inż. Adriana Rokosz
Z up. WOJTA GMINY

WOJT GMINY
MRĄGOWO
woj. warmińsko-mazurskie

LINIA RODZIMOCIAŁKA TO
WIDOK
WYKREŚLANIA
ZADNOY

**Wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków,
o których mowa w art. 61 ust 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

W skład poniższej analizy wchodzi dwie integralne części:

- a) Część tekstowa – stanowiąca treść analizy
- b) Część graficzna – przedstawiająca teren zainwestowania i obszar analizowany

I. CZĘŚĆ TEKSTOWA

Podstawą prawną sporządzenia niniejszej analizy jest Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), 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. z 2003 Nr 164, poz. 1588, z późn. zm.) oraz Rozporządzenie 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 nr 164, poz. 1589).

1. TEREN INWESTYCJI

Działka ewidencyjna nr 183/3 obręb geodezyjny 17 – Nowe Bagienice, działka ewidencyjna nr 98/2 obręb geodezyjny 12 – Marcinkowo oraz części działek ewidencyjnych nr 77, 101 i 75/3 w obrębie geodezyjnym 1- Bagienice, gm. Mrągowo.

2. WNIOSKODAWCA

Elektrownia PV 83, Sp. z o.o., ul. Puławska 2, 02 – 566 Warszawa.
Pełnomocnik: Pani ██████████, ul. Puławska 2, 02 – 566 Warszawa.

3. RODZAJ ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

Budowa elektrowni słonecznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

4. ORGAN WYDAJĄCY DECYZJE

Wójt Gminy Mrągowo.

5. WYJAŚNIENIA WAŻNIEJSZYCH POJĘĆ UŻYTYCH W TREŚCI NINIEJSZEJ ANALIZY:

Instalacja odnawialnego źródła energii - rozumie się przez to 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” (art.2 pkt.13 Ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2023 r. poz. 11436 z późn. zm.).

Odnawialne źródła energii - odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów. (art. 2 pkt. 22 Ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.).

6. GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO

W celu określenia czy zostały spełnione łącznie warunki określone w art. 61 ww. ustawy dokonano analizy, która wynika z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Zgodnie z ww. artykułem ustawy, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza obszar analizowany wokół terenu objętego wnioskiem na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy granice obszaru analizowanego wyznacza się „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”.

W przypadku przedmiotowej inwestycji obszar analizowany wyznaczono jako minimalny rozmiar określony w przepisach, tj. w odległości 50 m od granic terenu inwestycji. Jest to zgodne z §3 ust. 2 w/w rozporządzenia, który określa, że granice obszaru analizowanego nie mogą być wyznaczone w odległości mniejszej niż 50 m od granic terenu inwestycji. Organ wyznaczając obszar analizowany kierował się koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej inwestycji. Dążono do tego aby obszar analizowany stanowił całość urbanistyczną i pozostawał w zgodzie ze specyfiką okolicy. Dlatego też granice obszaru analizowanego zostały wyznaczone jako minimalny rozmiar, wynikający z przepisów prawa. Tak wyznaczony obszar analizowany pozawala na rzetelne określenie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w kontekście ochrony ładu przestrzennego.

Na obszarze analizowanym przeprowadzona została analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 3-6 ustawy.

7. ANALIZA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

Przedmiotowa inwestycja polegać ma na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej nr 183/3 obręb geodezyjny 17 – Nowe Bagienice, działce ewidencyjnej nr 98/2 obręb geodezyjny 12 – Marcinkowo oraz częściach działek ewidencyjnych nr 77, 101 i 75/3 w obrębie geodezyjnym 1- Bagienice, gm. Mrągowo. Zgodnie z art. 2 pkt. 13) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.) przez instalację odnawialnego źródła energii rozumie się „*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”.

Przy czym według art. 2 pkt. 22) ww. ustawy, odnawialnymi źródłami energii są: „*odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.*” Zgodnie z przepisami ustawy o odnawialnych źródłach energii instalacja fotowoltaiczna zaliczana jest do instalacji odnawialnego źródła energii, jako urządzenia służące do wytwarzania energii elektrycznej z energii promieniowania słonecznego. Dlatego też w przedmiotowej sprawie, zastosowanie ma art. 61 ust. 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.), mówiący iż przepisów ust. 1 pkt 1 i pkt 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 związku z powyższym wymóg spełnienia warunku zawartego w art. 61 ust. 1 pkt 1) tj. „*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” oraz wymóg zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2) tj. „teren ma dostęp do drogi publicznej” ulega wyłączeniu.

8. CHARAKTERYSTYKA TERENU INWESTYCJI

Zgodnie ze złożonym w dniu 01.08.2022 r. (uzupełnionym w dniu 02.08.2022 r.) zmienionym w dniu 11.09.2023 r. wnioskiem o warunki zabudowy teren inwestycji obejmuje obszar o powierzchni 14,0466 ha. Teren inwestycji obejmuje całość działek ewidencyjnych nr 183/3 obręb geodezyjny 17 – Nowe Bagienice i nr 98/2 obręb geodezyjny 12 – Marcinkowo oraz części działek ewidencyjnych nr 77, 101 i 75/3 w obrębie geodezyjnym 1- Bagienice, gm. Mrągowo. Teren inwestycji stanowi grunt niezabudowany.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, w skład terenu inwestycji wchodzi:

- grunty orne (RIVa, RIVb, RV);
- pastwiska trwałe (PsIV,PsV);
- łąki trwałe (ŁIV);
- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr-RIVa);
- nieużytki (N);
- drogi (dr).

Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Mrągowo:

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej,
- teren inwestycji posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr 169016N (działka ewidencyjna nr 114/1), poprzez gminną drogę wewnętrzną (działka ewidencyjna nr 97),
- **przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w sąsiedztwie drogi ekspresowej S16 na odcinku Borki Wielkie – Mrągowo wraz z obwodnicą Mrągowo w ciągu drogi DK59,**
- teren nie znajduje się w granicach obszarów podlegających prawnym formom ochrony przyrody w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- dnia 11 października 2021 r. Wójt Gminy Mrągowo wydał decyzję nr 3/2021 (znak sprawy: 6220.46.2021) o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia. Na mocy decyzji Wójt Gminy Mrągowo postanowił odstąpić od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 183/3, 183/5, 184/1, 183/7 (obręb 0017) w miejscowości Nowe Bagienice, Gmina Mrągowo, na działce nr ewid. 98/2, 97, 114/1 (obręb 0012) w miejscowości Marcinkowo, Gmina Mrągowo oraz na działce nr ewid. 77, 76, 75/3, 101, 102/1, 75/2 (obręb 0001) w miejscowości Bagienice, Gmina Mrągowo”. Inwestycja, której dotyczy niniejsza analiza mieści się w granicach ww. decyzji.
- na terenie nie występują grunty rolne i leśne chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.),
- w granicach terenu inwestycji nie występują obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków,
- w granicach terenu inwestycji nie występują stanowiska archeologiczne,
- w przypadku odnalezienia obiektów historycznych lub obiekty archeologicznych należy je zachować i zgłosić do Warmińsko - Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a w przypadku, gdy jest to niemożliwe do Wójta Gminy Mrągowo,
- teren inwestycji nie jest terenem górniczym,
- teren inwestycji nie jest obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- teren inwestycji nie jest zagrożony niebezpieczeństwem powodzi,
- teren inwestycji nie znajduje się obszarze głównego zbiornika wód podziemnych.

8.1 OGRANICZENIA W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW

ODREBNYCH

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się grunty leśne zlokalizowane na działkach ewidencyjnych nr 75/2, 75/3 i 77. Należy zachować stosowne odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. WYNIK ANALIZY

1) WARUNEK 1. – DOBRE SASIEDZTWO – NIE DOTYCZY

W przedmiotowej sprawie zastosowanie ma art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), mówiący iż przepisów ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy nie stosuje się „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.” Przedmiotowa inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii. Tym samym art. 61. ust. 1 pkt 1 ulega wyłączeniu w niniejszej analizie. Dla przedmiotowej inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 20 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą ustalono następujące cechy i parametry zabudowy.

Elektrownia fotowoltaiczna składać się będzie z następujących elementów:

- *paneli fotowoltaicznych na konstrukcjach wsporczych;*
- *Stacji transformatorowych kontenerowych, prefabrykowanych – do 10 sztuk, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 50 m² każda i wysokości do 5 m każda ze stacji;*
- *(opcjonalnie) Kontenera technicznego (wraz z zintegrowanym systemem magazynowania energii) – maksymalnie 1 sztuka o maksymalnej powierzchni zabudowy do 100 m² i wysokości do 4 m;*
- *konstrukcji wsporczej dla paneli fotowoltaicznych;*
- *(opcjonalnie) Głównego Punktu Odbioru (GPO) SN/WN – 1 szt. o maksymalnej powierzchni do 2500 m²;*
- *linii elektroenergetycznych kablowych;*
- *infrastruktury towarzyszącej obejmującej: ogrodzenia, okablowanie stałe i zmiennie-prądowe, stację meteorologiczną, okablowania światłowodowe nn, SN, WN oraz zintegrowany system magazynowania energii.*

2) WARUNEK 2. – DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ – NIE DOTYCZY

Przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej.

Teren inwestycji posiada dostęp do gminnej drogi publicznej nr 169016N (działka ewidencyjna nr 114/1), poprzez gminną drogę wewnętrzną (działka ewidencyjna nr 97).

3) WARUNEK 3. – DOSTĘP DO INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – SPEŁNIONY

Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu są wystarczające dla planowanej inwestycji.

4) WARUNEK 4. – ZGODA NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW – SPEŁNIONY

Teren planowanej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.).

5) WARUNEK 5. – PRZEPISY ODREBNE – ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI STWIERDZONA ZOSTAŁA PO UZYSKANIU WYMAGANYCH PRAWEM UZGODNIENI.

6) WARUNEK 6. – ZAMIERZENIE BUDOWLANE NIE ZNAJDZIE SIĘ W OBSZARZE:

A) W STOSUNKU DO KTÓREGO DECYZJA 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,

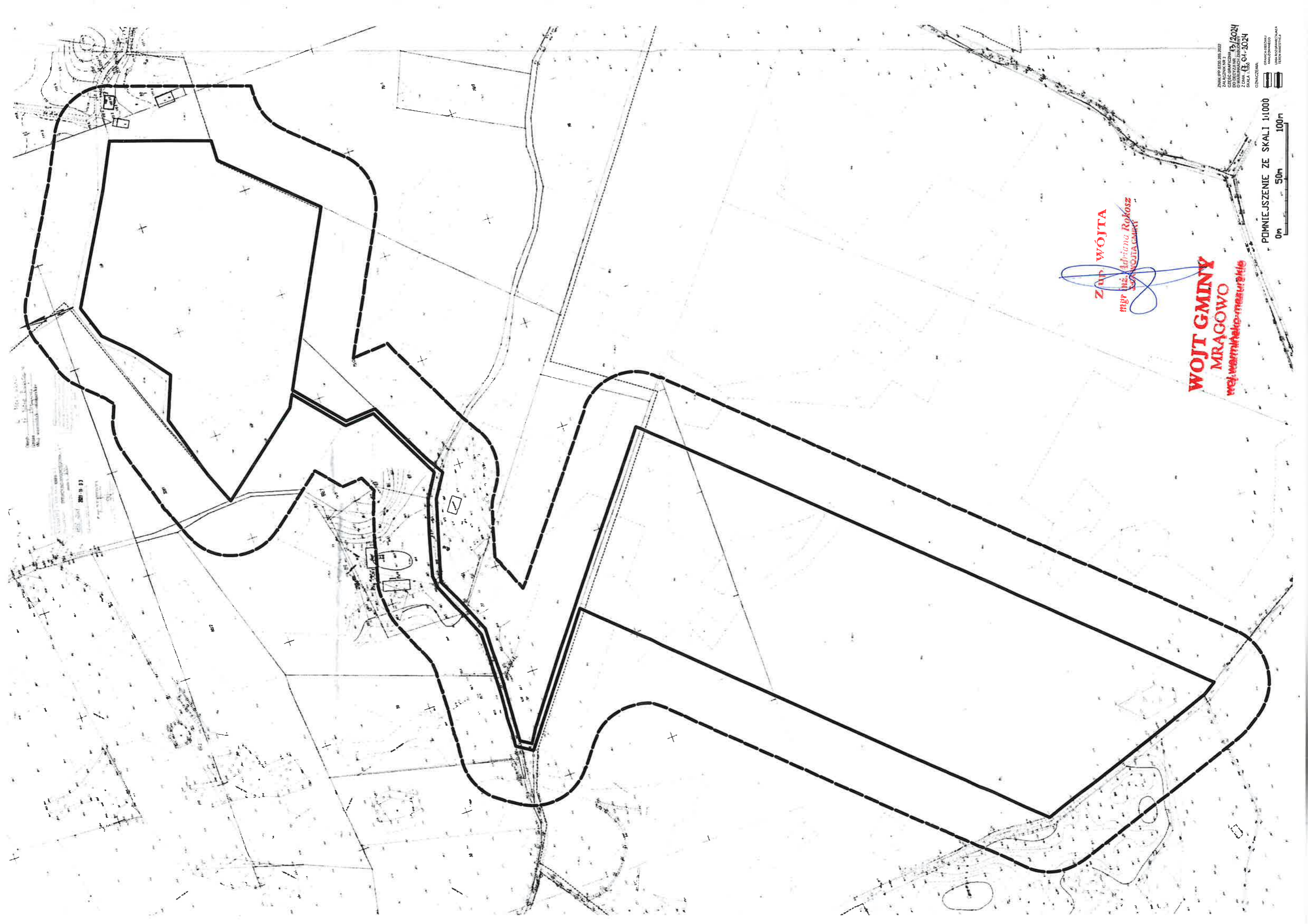
C) STREFY BEZPIECZEŃSTWA WYZNACZONEJ PO OBU STRONACH RUROCIAGU – SPEŁNIONY

10. AUTOR ANALIZY

Autorem analizy jest mgr inż. Michał Romański – Pracownia urbanistyczna – „Planowanie Przestrzenne i Obsługa Nieruchomości ESPRIT” - spełniający warunek, o którym mowa w art. 5 w związku z art. 60 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).



Z up. WÓJTA
mgr inż. Adriana Rokosz
Z-CIA WÓJTA GMINY



Województwo Łódzkie
Powiat Łódzki
Gmina Mragowo

1:1000

ZAP. WÓJTA
mgr inż. *Adriana Rokosz*
JAN WÓJTA GMIŃNY

**WOJT GMINY
MRAGOWO**
ul. Warmińska-123456789

ZNAK 010/2024/001
DATA WYDANIA 03/2024
CZĘŚĆ OMIĘJZNIANA 01/2024
DO DOKUMENTU 01/2024
Z DNIA 12.04.2024
SKALA 1:1000

OPISZCZONA
UMIAROWANO
LICZNIKIEM
POMNIJSZENIE ZE SKALI 1:1000
0m 50m 100m