

Wnioskodawca:
BOB ENERGETYK Sp. z o.o.
ul. Jutrzenki 94
02 - 230 Warszawa

Pełnomocnik Wnioskodawcy:

PRONAD Sp. z o.o.
ul. Jutrzenki 94/215
02 -230 Warszawa

DECYZJA Nr 268/2021
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 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735, z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.12.2021 r. (wpływ: 17.12.2020 r.) Pana reprezentującego PRONAD
Sp. z o.o., ul. Jutrzenki 94/215, 02 - 230 Warszawa jako pełnomocnik firmy BOB ENERGETYK
Sp. z o.o., ul. Jutrzenki 94, 02 - 230 Warszawa

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie:

farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW z przyłączami energetycznymi i stacją transformatorową oraz niezbędną infrastrukturą na działce ewidencyjnej nr 21/3, obręb geodezyjny 14 - Młynowo, gm. Mrągowo.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji.

Instalacja odnawialnego źródła energii- farma fotowoltaiczna.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW z przyłączami energetycznymi i stacją transformatorową oraz niezbędną infrastrukturą na działce ewidencyjnej nr 21/3, obręb geodezyjny 14 - Młynowo, 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.:

- 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r.

b) Maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (załącznik nr 2) – 0,43 - dla przedmiotowej inwestycji.

3.2 Parametry techniczne inwestycji:

• Dla farmy fotowoltaicznej:

- a) powierzchnia terenu pod farmę fotowoltaiczną - do 2,71 ha.
- b) moc elektrowni fotowoltaicznej - do 2 MW;
- c) ilość paneli fotowoltaicznych - do 5000 sztuk;
- d) wysokość zabudowy – do 4 m;
- e) powierzchnia kontenerowej stacji transformatorowej- do 26m².

Farma fotowoltaiczna składać się będzie z następujących elementów:

- f) modułów fotowoltaicznych o łącznej mocy nie przekraczającej 2 MW,
- g) konstrukcji wsporczej,
- h) inwerterów (przetwornic),
- i) kontenerowej stacji transformatorowej,
- j) przyłącza elektroenergetycznego SN 15 kV,
- k) kabli i przewodów niskiego napięcia AC i DC;
- l) rozdzielnic niskiego napięcia AC i DC,
- m) monitoringu i oświetlenia terenu.

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 2020 r. poz. 1219, z późn.zm.).
- b) W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz.1098, z późn.zm.) oraz przepisy obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy.
- c) Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, na obszarze którego obowiązują przepisy Uchwały nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. W-M 2018.415)
- d) Planowana inwestycja zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1839) należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- e) Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja nr 8/2020 z dnia 30.10.2020 r. znak: RBK.6220.31.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach. Postępowanie administracyjne zmierzające do wydania pozwolenia na budowę, użytkowania i utrzymania przedmiotowej inwestycji musi być zgodne z warunkami określonymi decyzją środowiskową oraz przepisami odrębnymi.
- f) Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji należy zagospodarować w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.

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. 2021 r. poz. 710, 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: poprzez istniejący zjazd na teren inwestycji z drogi powiatowej nr 1745N (działka ewidencyjna nr 81/5), poprzez gminną drogę wewnętrzną (działki ewidencyjne nr 28/4, 29/3, 33/4, 34/6, 35/11, 35/7 i 21/2). Przedmiotowa inwestycja zgodnie z przepisami nie wymaga dostępu do drogi publicznej.
- b) Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
- c) Odprowadzenie ścieków: nie dotyczy.
- d) Zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy.
- e) Zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.

- 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 przedmiotowej działki.
- f) Autorem projektu decyzji jest mgr inż. Michał Romański – Pracownia urbanistyczna – „PLANBUD Aneta Romańska” - 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 2021 r. poz. 741, 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 Zarząd Zlewni w Olsztynie - postanowienie z dnia 22 marca 2021 r., znak: BI.ZPU.4.522.4.99.2021.AM;
 - Starostą Mrągowskim – niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie - niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - zarządcą dróg gminnych - niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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.



Z up. Wójta
mgr inż. Zdzisław Rokos
Z-CAWOJTA

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: BOB ENERGETYK Sp. z o.o., ul. Jutrzenki 94, 02- 230 Warszawa.
Pełnomocnik: Pan reprezentujący PRONAD Sp. z o.o., ul. Jutrzenki 94/215,
02- 230 Warszawa.
2. Strony postępowania.

3. a/a
NU

**Wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków,
o których mowa w art. 61 ust 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741. 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 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) 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 21/3 w obrębie geodezyjnym 14 - Młynowo, gm. Mrągowo.

2. WNIOSKODAWCA

BOB ENERGETYK Sp. z o.o., ul. Jutrzenki 94, 02 - 230 Warszawa.

Pełnomocnik: Pan

PRONAD Sp. z o.o., ul. Jutrzenki 94/215, 02 - 230 Warszawa.

3. RODZAJ ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW z przyłączami energetycznymi i stacją transformatorową oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

4. ORGAN WYDAJĄCY DECYZJE

Wójt Gminy Mrągowo.

5. WYJAŚNIENIA WAŻNIEJSZYCH POJEĆ 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 2021, poz. 610, 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 2021, poz. 610, z późn.zm.).

6. GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO

W celu określenia czy zostały spełnione łącznie warunki określone w art. 61 ww. ustawy dokonano analizy o której mowa w § 3 ust. 2, rozporządzenia 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 r. Nr 164 poz. 1588). Zgodnie z ww. rozporządzeniem za obszar analizowany należy rozumieć teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcję zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania analizuje się w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Ponadto zgodnie z §3 ust. 2 rozporządzenia, granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

W przypadku przedmiotowej inwestycji wielkość obszaru analizowanego stanowi 3-krotną szerokość frontu terenu inwestycji – front terenu inwestycji wynosi 162 m. 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. Granice obszaru analizowanego przycięto od strony północnej oraz zachodniej na załączniku graficznym nr 2. Pozostaje to jednak bez wpływu na wynik analizy, gdyż przycięty obszar obejmował otwarte tereny rolnicze oraz tereny lasu. Tak wyznaczony obszar analizowany pozwala 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. 3-5 ustawy.

7. ANALIZA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

Przedmiotowa inwestycja polegać ma na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW z przyłączami energetycznymi i stacją transformatorową oraz niezbędną infrastrukturą na działce ewidencyjnej nr 21/3 w obrębie geodezyjnym 14 - Młynowo, gm. Mrągowo. Zgodnie z art. 2 pkt. 13) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2021, poz. 610, 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 otrzymaną 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 2021 r. poz. 741, 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*” ulegają wyłączeniu.

8. CHARAKTERYSTYKA TERENU INWESTYCJI

Zgodnie ze złożonym w dniu 17.12.2020 r. wnioskiem o warunki zabudowy teren inwestycji obejmuje obszar o powierzchni 6,3318 ha. Teren inwestycji obejmuje całość działki ewidencyjnej nr 21/3 położonej w obrębie 14 - Młynowo, gm. Mrągowo. Teren inwestycji stanowi grunt niezabudowany.

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

- grunty orne (RIVa, RIVb).

Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Mrągowo:

- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1745N (działka ewidencyjna nr 81/5), poprzez gminną drogę wewnętrzną (działki ewidencyjne nr 28/4, 29/3, 33/4, 34/6, 35/11, 35/7 i 21/2),
- teren 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 2021 r. poz. 1098, z późn.zm.),
- teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich, na obszarze którego obowiązują przepisy Uchwały nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mrągowskich (Dz. Urz. Woj. W-M 2018.415),
- Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja nr 8/2020 z dnia 30.10.2020 r. znak: RBK.6220.31.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach. Postępowanie administracyjne zmierzające do wydania pozwolenia na budowę, użytkowania i utrzymania przedmiotowej inwestycji musi być zgodne z warunkami określonymi decyzją środowiskową oraz przepisami odrębnymi.
- na terenie nie występują rolne i leśne chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326),
- 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 obiektów 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 w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych.

9. WYNIK ANALIZY

1) WARUNEK I. – DOBRE SASIEDZTWO – NIE DOTYCZY

W przedmiotowej sprawie zastosowanie ma art. 61 ust. 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 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 farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW z przyłączami energetycznymi i stacją transformatorową oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą ustalono następujące cechy i parametry zabudowy.

a) Parametry techniczne inwestycji:

- powierzchnia terenu pod farmę fotowoltaiczną - do 2,71 ha.
- moc elektrowni fotowoltaicznej - do 2 MW;
- ilość paneli fotowoltaicznych - do 5000 sztuk;
- wysokość zabudowy – do 4 m;

- powierzchnia kontenerowej stacji transformatorowej- do 26m².

Farma fotowoltaiczna składać się będzie z następujących elementów:

- modułów fotowoltaicznych o łącznej mocy nie przekraczającej 2 MW,
- konstrukcji wsporczej,
- inwerterów (przetwornic),
- kontenerowej stacji transformatorowej,
- przyłącza elektroenergetycznego SN 15 kV,
- kabli i przewodów niskiego napięcia AC i DC;
- rozdzielnic niskiego napięcia AC i DC,
- monitoringu i oświetlenia terenu.

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

Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1745N (działka ewidencyjna nr 81/5), poprzez gminną drogę wewnętrzną (działki ewidencyjne nr 28/4, 29/3, 33/4, 34/6, 35/11, 35/7 i 21/2). Przedmiotowa inwestycja zgodnie z przepisami nie wymaga dostępu do drogi publicznej.

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.

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

10. **AUTOR ANALIZY**

Autorem analizy jest mgr inż. Michał Romański – Pracownia urbanistyczna – „PLANBUD Aneta Romańska” - 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 2021 r. poz. 741, z późn.zm.).

Z up. WÓJTA
mgr inż. Aneta Rakosz
Z-SAN