

Adox Energy sp. z o. o.
ul. Masztowa 65, Antoninów
05-503 Głusków

DECYZJA Nr 4/2022
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 13.01.2021 r. (wpływ: 19.01.2021 r.) firmy Adox Energy sp. z o. o., ul. Masztowa 65, Antoninów, 05-503 Głusków

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie:
farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki ewidencyjnej nr 185/6, obręb geodezyjny 17- Nowe Bagienice, 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 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki ewidencyjnej nr 185/6, obręb geodezyjny 17- Nowe 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 front działki.
- 60 m od granicy z działką ewidencyjną nr 185/9.

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) – 0,7 w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wynoszącej 2,5822 ha.

3.2 Parametry techniczne inwestycji ustalone na podstawie analiz funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu (załącznik nr 2)

• Parametry techniczne inwestycji:

- a) moc instalacji fotowoltaicznej - do 3 MW;
- b) liczba paneli fotowoltaicznych- do 10 000 sztuk;
- c) liczba inwerterów – do 50 szt.
- d) wysokość zabudowy – do 3,5 m.

• Farma fotowoltaiczna składać się będzie z następujących elementów:

- a) Paneli fotowoltaicznych o mocy do 500 Wp każdy,
- b) Inwerterów - do 50 sztuk,
- c) Ogródzenia.

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) 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.

- c) Decyzją z dnia 11 września 2020 r. (znak pisma:RBK:6220.26.2020) Wójt Gminy Mrągowo stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.
- d) 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 gminnej drogi publicznej 169022N (działka ewidencyjna 99/2), poprzez gminną drogę wewnętrzną (działka ewidencyjna nr 184/1)
- b) Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
- c) Odprowadzenie ścieków: dla przedmiotowej inwestycji nie dotyczy. Wyposażenie placu na czas budowy przedmiotowej inwestycji w przenośne sanitariaty.
- 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:
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 nie znajduje się w obszarze głównego zbiornika 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 2019 r.

poz. 1065, z późn. zm.) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 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) 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 rozgraniczające 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 dojeżdż i dojazdów do budynków.
- b) Front działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę (§1, pkt. 5 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 Nr 164, poz. 1588).
- c) Elewacja frontowa - należy przez to rozumieć elewację budynku znajdującą się od strony frontu działki, stosownie do §6, pkt. 1 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 Nr 164, poz. 1588).

UZASADNIENIE

W dniu 19.01.2021 r. wpłynął wniosek firmy Adox Energy sp. z o. o., zam. ul. Masztowa 65, Antoninów, 05-503 Głusków, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki ewidencyjnej nr 185/6, obręb geodezyjny 17- Nowe 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 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 21 września 2021 r., znak: BI.ZPU.4.522.4.324.2021.AM;
 - Starostą Mrągowskim – 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. u. p. J. O. J. T. A.
mgr inż. Zuzanna Rokoń
12.09.2021 r.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Adox Energy sp. z o. o., ul. Masztowa 65, Antoniów, 05-503 Głusków.

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

Część działki ewidencyjnej nr 185/6 w obrębie geodezyjnym 17- Nowe Bagienice, gm. Mrągowo.

2. WNIOSKODAWCA

Firma Adox Energy sp. z o. o., ul. Masztowa 65, Antoninów, 05-503 Głusków.

3. RODZAJ ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

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 314 m. co oznacza że obszar analizowany przedstawiony na załączniku graficznym obejmuje teren o boku $3 * 314 \text{ m}$ (front) = około 942 m. Taki sposób wyznaczania obszaru analizowanego jest zgodny z orzecznictwem sądowno administracyjnym prezentowanym w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 grudnia 2012 r. znak: II OSK 1492/11: „obszar analizowany ma być wyznaczony w taki sposób, aby od granicy do granicy obszaru analizowanego odległość nie była mniejsza niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy - nie mniej jednak niż 50 metrów.” 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 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 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki ewidencyjnej nr 185/6 w obrębie geodezyjnym 17 – Nowe Bagienice, 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 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 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 19.01.2021 r. wnioskiem o warunki zabudowy teren inwestycji obejmuje obszar o powierzchni 2,5822 ha. Teren inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej nr 185/6 położonej w obrębie 17- Nowe Bagienice gm. Mrągowo. Teren inwestycji stanowi grunt niezabudowany.

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

- grunty orne (RIVa, RIVb);
- pastwiska trwale (PsIV);
- nieużytki (N).

Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Mrągowo:

- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do gminnej drogi publicznej 169022N (działka ewidencyjna 99/2), poprzez gminną drogę wewnętrzną (działka ewidencyjna nr 184/1),
- 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 2021 r. poz. 1098),
- Decyzją z dnia 11 września 2020 r. (znak pisma:RBK:6220.26.2020) Wójt Gminy Mrągowo stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
- 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 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.

8.1 OGRANICZENIA W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się grunty leśne (Lz). Należy zachować stosowne odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 3 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną ustalono następujące cechy i parametry zabudowy.

a) Parametry techniczne inwestycji:

- moc instalacji fotowoltaicznej - do 3 MW;
- liczba paneli fotowoltaicznych- do 10 000 sztuk;
- liczba inwerterów – do 50 szt.
- wysokość zabudowy – do 3,5 m.

Farma fotowoltaiczna składać się będzie z następujących elementów:

- Paneli fotowoltaicznych o mocy do 500 Wp każdy,
- Inwerterów - do 50 sztuk,
- Ogrodzenia.

2) **WARUNEK 2. – DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ – SPEŁNIONY**

Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do gminnej drogi publicznej 169022N (działka ewidencyjna 99/2) , poprzez gminną drogę wewnętrzną (działka ewidencyjna nr 184/1).

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.**

6) **WARUNEK 6. – 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 – SPEŁNIONY

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. **WOJTA**
mgr inż. **Milana Fokosz**
inż.