

**DECYZJA Nr 18/2022**  
**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 31.03.2021 r.

**ustalam**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie:

farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej nr 95/7, obręb geodezyjny 14 - Młynowo, gm. Mrągowo.

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji.**

Instalacja odnawialnego źródła energii - instalacja fotowoltaiczna.

**2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej nr 95/7, 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.:**

- 6 m od granicy z działką nr 97/4.
- 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) – 0,72 w stosunku do powierzchni terenu inwestycji wynoszącej 1,3599 ha.**

**3.2 Parametry techniczne inwestycji:**

**• Dla farmy fotowoltaicznej:**

- a) Moc instalacji fotowoltaicznej: do 2 MW.
- b) Ilość paneli fotowoltaicznych: do 6 000 sztuk.
- c) Szerokość sekcji: do 8 m.
- d) Powierzchnia pojedynczej stacji transformatorowej: do 30 m<sup>2</sup>.
- e) Wysokość zabudowy: do 4 m.

**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 2021 r. poz. 1973).
- a) Planowana inwestycja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b rozporządzenia 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.

- b) Dnia 5 października 2021 r. Wójt Gminy Mrągowo wydał decyzję Nr 2/2021 (znak pisma: RBK:6220.29.2021) o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą z możliwością dzielenia na etapy lub budowania w całości”. Przedmiotem rozważań ww. decyzji był m. in. teren obejmujący działkę ewidencyjną nr 95/7, obręb 14-Młynowo. Postępowanie administracyjne zmierzające do wydania pozwolenia na budowę, użytkowania i utrzymania przedmiotowej inwestycji musi być zgodne z warunkami określonymi decyzją środowiskową oraz przepisami odrębnymi.
- b) 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 publicznej - ul. Młynowa w mieście Mrągowo (działka ewidencyjna nr 238/3) poprzez działki ewidencyjne nr: 239/2, 239/3, 241/2, 315, 240 (zlokalizowane na terenie miasta Mrągowo) oraz poprzez działki ewidencyjne nr: 63/5, 63/1, 105/1, 103/3, 97/3, 97/4 (na terenie Gminy Mrągowo). Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn.zm.) przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej.
- 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:  
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 w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 – Subzbiornik Warmia.

#### 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 2021 r. poz. 2351).
- c) Podczas realizacji inwestycji należy przestrzegać stosownych przepisów odrębnych warunkujących minimalne odległości obiektów budowlanych od:
  - wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności od sieci gazowej,
  - 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) Przedmiotową inwestycję należy realizować z zachowaniem przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).
- 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 podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść do nieruchomości.
- 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

złożył wniosek

o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej nr 95/7, obręb geodezyjny 14 - Młynowo, 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 - niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
  - Starostą Mrągowskim – niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
  - Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie - niezajęcie stanowiska przez organ (art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
  - Marszałkiem Województwa Warmińsko-Mazurskiego (Biuro Geologa Wojewódzkiego) - 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).
- 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 - opinia z dnia 19.10.2021 r., znak: PSGOL.ZMSM.422.434.2021, w której Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie wniosła następujące uwagi:

1. Na terenie objętym opracowaniem występują następujące sieci gazowe:

1.1 Sieć gazowa wysokiego ciśnienia Stal DN 150 wybudowana w 1977 roku o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) 5,5 MPa, dla której wyznaczona jest strefa kontrolowana określona w załączniku nr 2 (tabela 1) Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013 poz. 640) i wynosi od 4 m do 70 m.

Dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia zostały zmniejszone odległości bezpieczne które wynoszą minimum 15,0 m dla:

- budynków użyteczności publicznej (od rzutu budynku w poziomie terenu),
- budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (od rzutu budynku w poziomie terenu),
- obiektów zakładów przemysłowych (od granicy terenu),
- parkingów (od granicy terenu).

Dla pozostałych obiektów terenowych odległości wymienione w załączniku nr 2 Tabela nr 1 ww. Rozporządzenia nie ulegają zmianie.

1.2 Sieć gazowa wysokiego ciśnienia Stal DN 300 wybudowana w 2015 roku o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) 5,5 MPa, dla której wyznaczona jest strefa kontrolowana określona

ku  
nieniu

w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U.2013 poz. 640) i wynosi 6 m.

2. Strefa kontrolowana jest to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.

3. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

4. Przejazd nad gazociągiem może odbywać się wyłącznie w wyznaczonym i uzgodnionym w fazie projektowania inwestycji miejscu.

5. Projekt Zagospodarowania Terenu przedmiotowej inwestycji należy uzgodnić w tutejszym Zakładzie.

#### Pouczenie

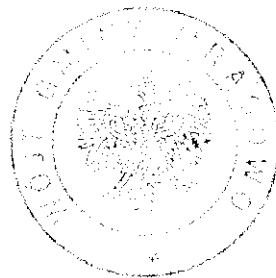
*Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa dysponowania terenem na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.*

*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.*



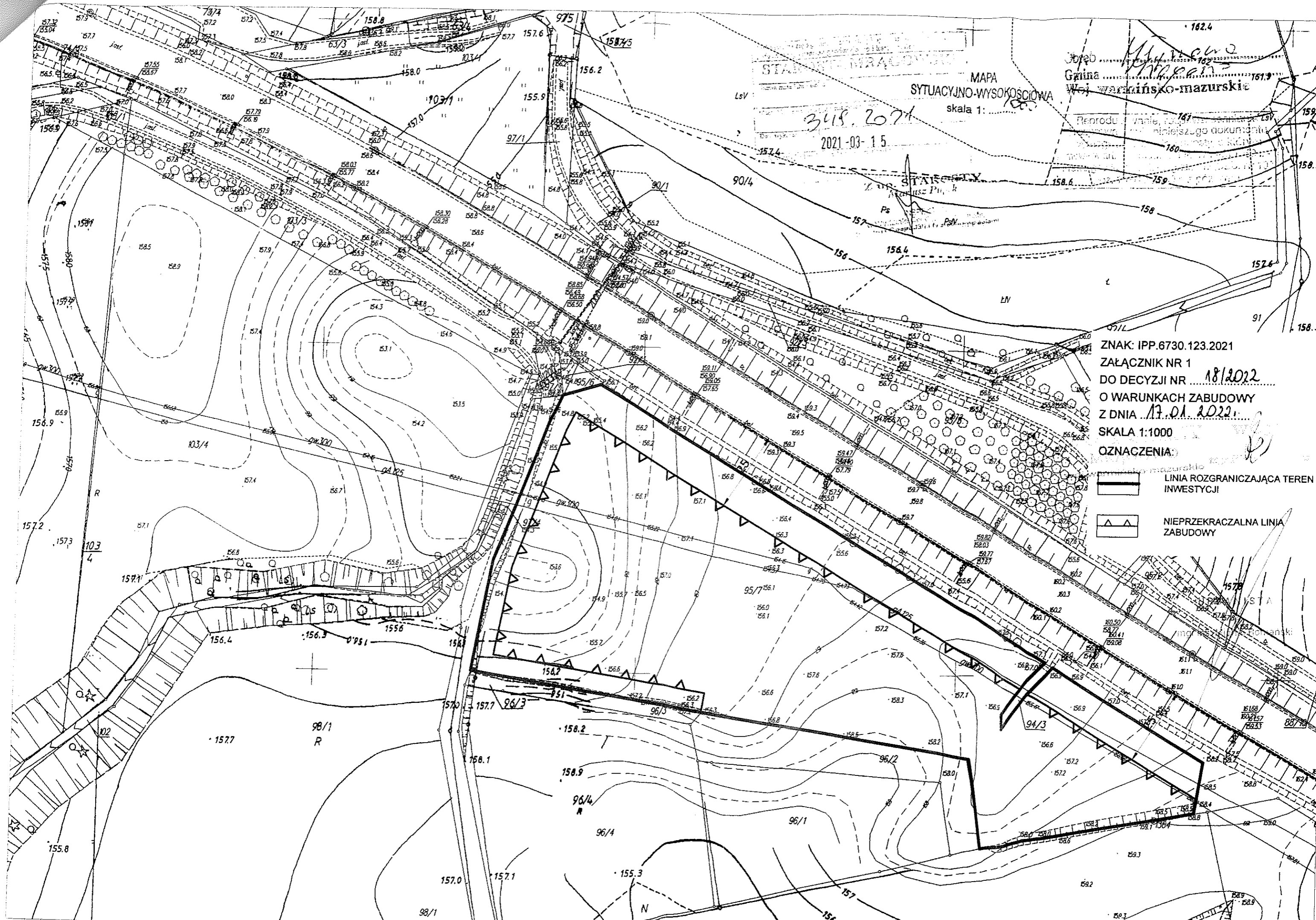
Otrzymują:

1. Wnioskodawca:

2. Strony postępowania.

3. a/a



NU



STANISŁAW PRACOWNIA  
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA  
skala 1:1000  
318.2071  
2021-03-15

Gmina Młynów  
Woj. warszawsko-mazurskie

ZNAK: IPP.6730.123.2021  
ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO DECYZJI NR 18/2022  
O WARUNKACH ZABUDOWY  
Z DNIA 17.01.2022.  
SKALA 1:1000

- OZNACZENIA:
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
  -  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

**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 95/7 w obrębie geodezyjnym 14- Młynowo, gm. Mrągowo.

### **2. WNOSKODAWCA**

### **3. RODZAJ ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO**

Budowa farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

### **4. ORGAN WYDAJĄCY DECYZJĘ**

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 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 89 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. 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. 1-5 ustawy.

## **7. ANALIZA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA**

Przedmiotowa inwestycja polegać ma na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce ewidencyjnej nr 95/7 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) 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 31.03.2021 r. wnioskiem o warunki zabudowy teren inwestycji obejmuje obszar o powierzchni 1,3599 ha. Teren inwestycji obejmuje całość działki ewidencyjnej nr 95/7 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, RV, RVI);
- pastwiska trwałe (PsIV, PsV);
- łąki trwałe (ŁIV).

Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Mrągowo:

- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Młynowa w mieście Mrągowo (działka ewidencyjna nr 238/3) poprzez działki ewidencyjne nr: 239/2, 239/3, 241/2, 315, 240 (zlokalizowane na terenie miasta Mrągowo) oraz poprzez działki ewidencyjne nr: 63/5, 63/1, 105/1, 103/3, 97/3, 97/4 (na terenie Gminy Mrągowo),
- 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, z późn.zm.),
- dnia 5 października 2021 r. Wójt Gminy Mrągowo wydał decyzję Nr 2/2021 (znak pisma: RBK:6220.29.2021) o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na „budowie farmy fotowoltaicznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą z możliwością dzielenia na etapy lub budowania w całości”. Przedmiotem rozważań ww. decyzji był m. in. teren obejmujący działkę ewidencyjną nr 95/7, obręb 14-Młynowo.
- 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,
- w terenie inwestycji zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 300 DN oraz gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 125DN.
- 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 znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 – Subzbiornik Warmia.

## **8.1 OGRANICZENIA W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

W terenie inwestycji zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 300 DN oraz gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 125DN. Należy zachować stosowne odległości zgodne z wielkościami stref kontrolowanych, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).

## **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 wraz z infrastrukturą towarzyszącą ustalono następujące cechy i parametry zabudowy.

#### a) Parametry techniczne inwestycji:

- moc instalacji fotowoltaicznej - do 2 MW;
- ilość paneli fotowoltaicznych - do 6 000 sztuk;
- szerokość sekcji- do 8 m;
- powierzchnia pojedynczej stacji transformatorowej- do 30 m<sup>2</sup>;
- wysokość zabudowy – do 4 m.

Farma fotowoltaiczna składać się będzie z następujących elementów:

- Modułów fotowoltaicznych o minimalnej mocy 250 Wp każdy,
- Inwerterów - do 25 sztuk,
- Stacji transformatorowych – do 2 sztuk,
- Dróg wewnętrznych,
- Linii kablowych,
- Placu postojowego,
- Przyłącza do sieci SN,
- Ogródzenia.

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

Przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej.

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

Istniejące oraz projektowane uzbrojenie terenu są wystarczające dla planowanej inwestycji.

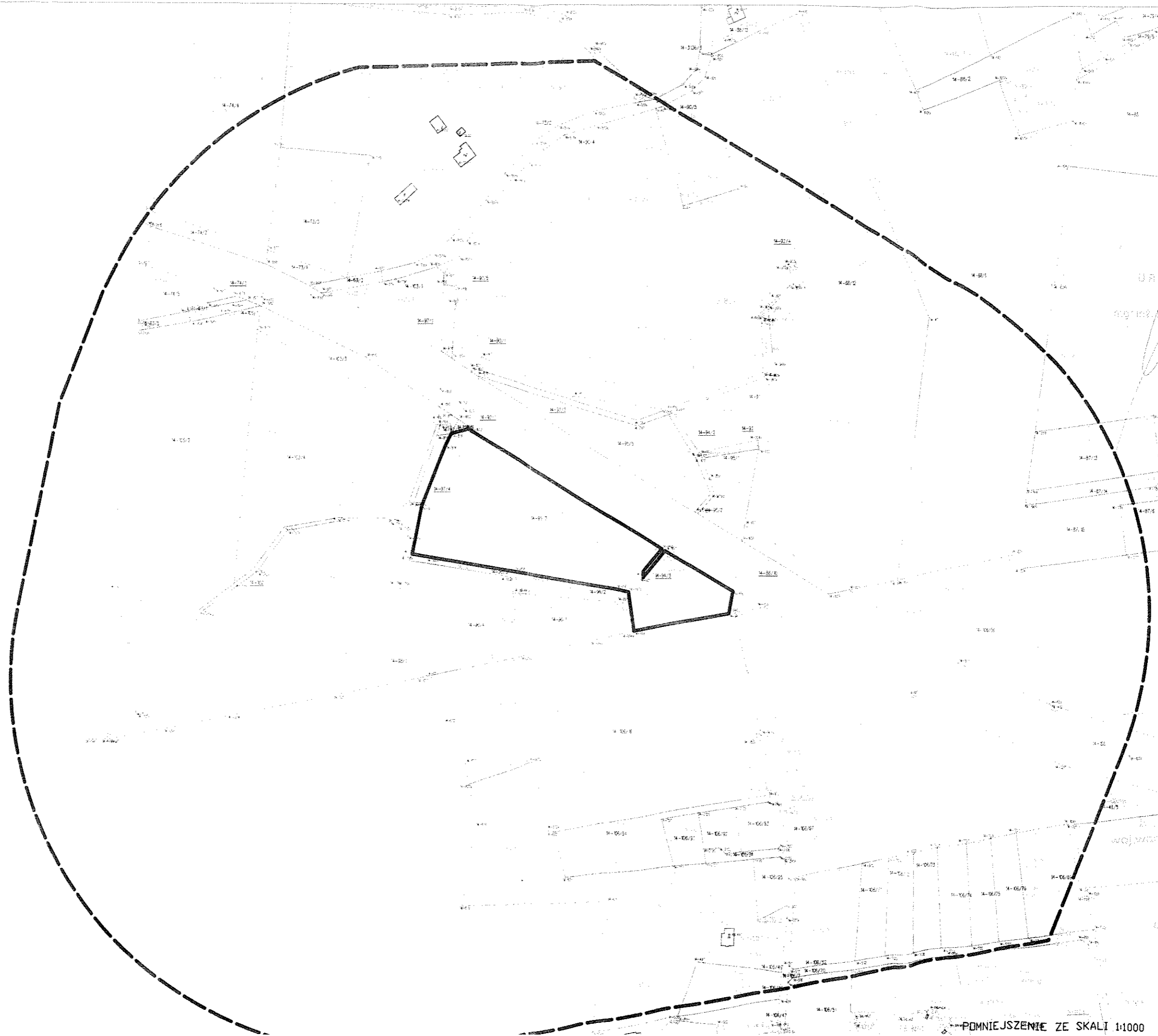
4) **WARUNEK 4. – ZGODA NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW – SPEŁNIONY**

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.).



URBANISTY  
 mgr inż. Andrzej...

województwo...

*[Handwritten signature]*

ZNAKIP 8730.123.2021  
 ZAŁĄCZNIK NR 2  
 CZĘŚĆ GRAFICZNA  
 DO DECYZJI NR  
 O WARUNKACH ZABUDOWY  
 Z DNIA 17.01.2022r.

OZNACZENIA:  
 GRANICA OBSZARU  
 ANALIZOWANEGO  
 LINIA ROZGRANICZAJĄCA  
 TEREN INWESTYCJI

POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:1000