

Wnioskodawca:
Elektrownia PV 83 Sp. z o.o.
ul. Puławska 2 (piętro 7)
02 – 566 Warszawa

Pełnomocnik:

██
ul. Puławska 2 (piętro 7)
02 – 566 Warszawa

DECYZJA Nr 102/2023
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 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.10.2022 r. (uzupełnionego dnia 16.12.2022 r.) Pani ██████████ działającej jako pełnomocnik spółki Elektrownia PV 83 Sp. z o.o., ul. Puławska 2 (piętro 7), 02 – 566 Warszawa

odmawiam ustalenia

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie:

elektrowni słonecznej o mocy do 150 mW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek ewidencyjnych nr 42/3, 54/4, 71/16, 82/3, 47/1, 56, 57 oraz na całości działek ewidencyjnych nr 29/8, 60, 61, 85/2 i 73/1 w obrębie geodezyjnym 18 – Polska Wieś, gm. Mrągowo.

Uzasadnienie

Rozpatrując sprawę stwierdzono, iż planowana inwestycja położona jest w terenie, który nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wnioskowany do zabudowy teren jest położony 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 2022 r. poz. 916 z późn.z.). 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). 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 z późn.zm.) oraz nie występują obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków. Teren inwestycji znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 – Subzbiornik Warmia.

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Stosownie do 61 ust.1 w/w ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
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.

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 2022 r. poz. 503, 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 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 3-6 ustawy.

Przedmiotowa inwestycja polegać ma na budowie elektrowni słonecznej o mocy do 150 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek ewidencyjnych nr 42/3, 54/4, 71/16, 82/3, 47/1, 56, 57 oraz na całości działek ewidencyjnych nr 29/8, 60, 61, 85/2 i 73/1 w obrębie geodezyjnym 18 – Polska Wieś, gm. Mrągowo. Zgodnie z art. 2 pkt. 13) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2022 r. poz. 1378 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 2022 r. poz. 503 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.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo, wnioskowana inwestycja położona jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz lasów. Teren inwestycji położony jest w strefie IIA, dla której wskazano następujące zasady zagospodarowania:

„Funkcje obszaru: Rolnictwo, turystyka, leśnictwo.

Zasady zagospodarowania i użytkowania:

- Obszar posiadający warunki do rozwoju różnych form turystyki oraz produkcji rolnej w formach przyjaznych środowisku. Szczególnie pożądaną formą są gospodarstwa agroturystyczne.
- Głównymi ośrodkami rozwoju osadnictwa oraz usług nieuciążliwych na terenie obszaru będą jednostki podmiejskie: Szestno, Polska Wieś i kolonia Polska Wieś. Nową zabudowę należy lokalizować w powiązaniu z istniejącymi jednostkami osadniczymi. W pierwszej kolejności na terenach zwartej zabudowy wiejskiej oraz na terenach oznaczonych studium jak tereny rozwojowe. Należy dążyć do ograniczania ilości nowej zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- Teren na północ od wsi Marcinkowo, zawarty pomiędzy granicą miasta, granicą OCHK oraz granicą obszaru IVA, powinien być objęty zakazem zabudowy.
- Preferowane zwiększenie udziału użytków zielonych w ogólnym areale gruntów rolnych oraz wprowadzenie form ekologicznych upraw.”

a) Dla przedmiotowego terenu nie przewiduje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii powyżej 500kW i 1000kW. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo nie wyznacza dla terenu części działek ewidencyjnych nr 42/3, 54/4, 71/16, 82/3, 47/1, 56, 57 oraz całości działek ewidencyjnych nr 29/8, 60, 61, 85/2 i 73/1 położonych w obrębie 18 – Polska Wieś obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW.

b) W/w działki są niezabudowane budynkami.

c) Na podstawie wykonanej analizy, o której mowa w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., 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) – stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja nie spełnia wymogu określonego w art. 61 ust 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wnioskowana inwestycja przekracza swoją mocą dopuszczone wartości, do których mogą być realizowane urządzenia odnawialnych źródeł energii bez konieczności ustalania ich w studium oraz w planie miejscowym. Zgodnie z art. 10 ust 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (w ustawie przed nowelizacją nie większej niż 100 kW) a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie. Natomiast w art. 15 ust 3 pkt 3a ww. ustawy, wskazano iż granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko określa się w planie miejscowym.

Z powyższego wynika, że ustawodawca dokonał rozróżnienia instalacji odnawialnego źródła energii na urządzenia:

- które mogą być realizowane wyłącznie na podstawie planu miejscowego po stwierdzeniu jego zgodności ze dokumentem strategicznym gminy jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- które mogą być realizowane zarówno na podstawie planów miejscowych jak i decyzji o warunkach zabudowy.

Czynnikiem rozróżniającym jest w tym wypadku ilość wytwarzanej energii z urządzenia. Zgodnie z przywołanym wyżej art. 10 ust 2a urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW lub nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, nie wymagają ustalenia ich rozmieszczenia w studium gminy a co za tym idzie opracowania planu miejscowego (w przedmiotowej sprawie inwestycja obejmuje m.in. grunty rolne klasy IVa i IVb, a co za tym idzie dla mocy instalacji powyżej 500kW powinna być wykazana w studium). W odniesieniu do przedmiotowej sprawy wnioskowana inwestycja przekracza swoją mocą dopuszczone wartości, do których mogą być realizowane urządzenia odnawialnych źródeł energii bez konieczności ustalania ich w studium oraz w planie miejscowym. Wobec powyższego przedmiotowa inwestycja jest niemożliwa do zrealizowania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Powyższe znajduje swoje potwierdzenie w tezie wyrażonej w wyroku NSA z dnia 19 grudnia 2020 r. sygn. II OSK 3705/19: „*Oceniając ustawowe przesłanki lokalizacji systemów fotowoltaicznych należy mieć na uwadze, że ustawodawca dokonał ich rozróżnienia, wprowadzając w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. odrębne unormowanie dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W wymienionych przepisach ustanowiono przede wszystkim obowiązek ustalenia w studium rozmieszczenia obszarów, na których lokalizowane będą przedmiotowe urządzenia, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w sytuacji gdy na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie takich obszarów. Natomiast w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę tych urządzeń oraz granice ich stref ochronnych.*

Regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. oznacza, że rozmieszczenie tego rodzaju urządzeń infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studiach (por. M. Szyrski, Rola samorządu terytorialnego w rozwoju odnawialnych źródeł energii, Wolters Kluwer, Warszawa 2017, s. 116-117; H. Izdebski, J. Zachariasz, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, LEX, art. 10).

Skoro z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, to oznacza, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie. Nie sposób zatem uznać, że lokalizacja urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., miałyby być na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. zwolniona od wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p.”

Ponadto, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 17 sierpnia 2021 r. (II SA/Bd 392/21) przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można stosować wybiórczo, lecz przy rozstrzygniach w sprawach lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej (obecnie po zmianie przepisów 500kW) należy uwzględniać całościowo przepisy ustawy:

„Zdaniem Sądu dokonanie interpretacji ww. przepisu z zastosowaniem reguł jedynie wykładni literalnej (jak uczyniły to organy obu instancji) nie jest prawidłowe. Jak trafnie wskazano w wyroku NSA z dnia 19 grudnia 2020 r., sygn. akt II OSK 3705/19 (dostępnym na stronie internetowej: www.orzeczenia.nsa.gov.pl - baza CBOSA), z uzasadnienia projektu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524, projekt ustawy druk VIII.3656) wynika, że rozszerzenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. o instalacje odnawialnego źródła energii powiązано z potrzebą wspierania rozwoju prokonsumenckiego wytwarzania energii elektrycznej, a więc przez podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji, pod warunkiem, że w przypadku odbiorcy końcowego niebędącego odbiorcą energii elektrycznej w gospodarstwie domowym, nie stanowi to przedmiotu przeważającej działalności gospodarczej (por. art. 1 pkt 27a ustawy). Wobec powyższego należy odwołać się też do reguł wykładni systemowej i przyjąć, że stosowanie przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym od 29 sierpnia 2019 r. - powinno być dokonywane z uwzględnieniem pozostałych przepisów ustawy, normujących kwestie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (chodzi o art. 10 ust. 2a u.p.z.p. i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p.). Z art. 10 ust. 2a u.p.z.p. wynika zaś, że jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. Natomiast z art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. wynika, że granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Z przywołanych przepisów wynika więc, że ustawodawca dokonał rozróżnienia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i ponad 100 kW, wprowadzając odrębne unormowanie dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.”

Niespełnienie któregokolwiek z w/w warunków ustawowych wyklucza możliwość wydania warunków zabudowy. Jeśli w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy organ stwierdzi, że zamierzenie będące przedmiotem postępowania nie spełnia wszystkich warunków ustalonych w art. 61 ust. 1 ustawy, postępowanie musi być zakończone odmową ustalenia warunków zabudowy.

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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

W toku postępowania dnia 02.01.2023 r. wnioskodawca złożył do Urzędu Gminy Mrągowo pismo dotyczące przedstawionego mu projektu decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W związku z przedstawionym projektem wnioskodawca wniósł o ponowną analizę wniosku i przedstawionego stanowiska oraz ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji (czyli, o sporządzenie projektu decyzji pozytywnej).

Urbanista ponownie przeanalizował przygotowany projekt decyzji oraz linię orzeczniczą w zakresie lokalizacji farm fotowoltaicznych w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Z analizy wynika, że nie ma jednej ukształtowanej linii orzeczniczej w tym zakresie, w związku z czym przychylnie się do stanowiska judykatury wskazującego na brak możliwości ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Tym samym urbanista podtrzymuje pierwotny projekt decyzji.

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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

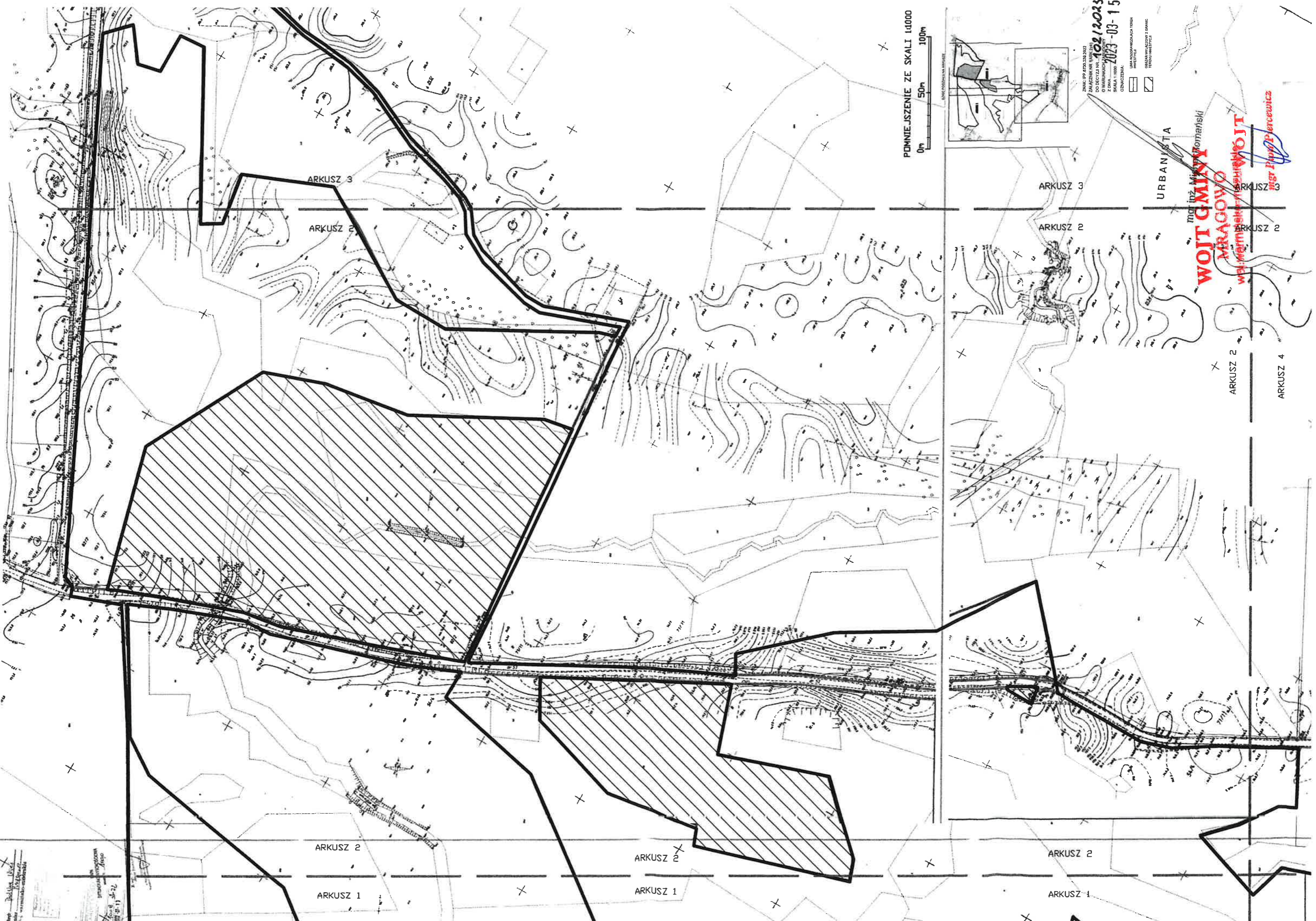


WOJCI
mgr Piotr Piercewicz

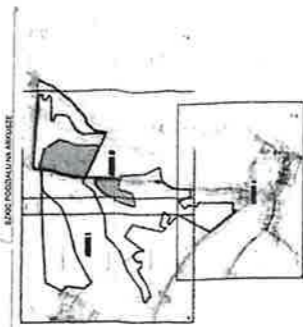
Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Elektrownia PV 83 Sp. z o.o., ul. Puławska 2 (piętro 7), 02 – 566 Warszawa. Pełnomocnik: Pani ██████████ ██████████, ul. Puławska 2 (piętro 7), 02 – 566 Warszawa.
2. Strony postępowania.
3. a/a

MW



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



ZAKŁAD PROJEKTOWY
ZMIENNIK WARSZAWA
DO REZYCY NR. 109/12023
O WYBRANIACH WŁAŚCICIELI
Z DNIA 2023-03-15
SKALA 1:1000
OZNAČENIA:
LINA ROZDZIAŁAJĄCA TEREN
WIEŚCICY
GRANIC WŁAŚCICIELI I GRANIC
PĘDNI WIEŚCICY

URBANISTA
mgr inż. Mirosław Romanowski
WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ŚRODOWISKA
WRAĞOWO
województwo łódzkie

mgr inż. Piotr Percewicz
mgr inż. Piotr Percewicz

mgr inż. Piotr Percewicz
mgr inż. Piotr Percewicz

ARKUSZ 3

ARKUSZ 2

ARKUSZ 2

ARKUSZ 1

ARKUSZ 2

ARKUSZ 1

ARKUSZ 3

ARKUSZ 2

ARKUSZ 2

ARKUSZ 1

ARKUSZ 2

ARKUSZ 4

ARKUSZ 3

ARKUSZ 2

ARKUSZ 2

ARKUSZ 1



Opis
Czytelność
Wskazanie
Wskazanie

Opis
Czytelność
Wskazanie
Wskazanie

WOJT
mgr Piotr Piercewicz

URBANISTWA
WOJT GMINY POWIĘKSZENIE ZE SKALI 1:1000

mgr inż. Michał Romanowski
WOJT GMINY
mgr inż. Michał Romanowski
mgr inż. Michał Romanowski



ARKUSZ 2
ARKUSZ 3
ARKUSZ 2
ARKUSZ 3
ARKUSZ 4

ZNAK IPF 0103.039.2022
ZAPLANOWANE WYKONANIE
DO UZYSKANIA
Z DZIAŁA
SKALA 1:1000
ODMOWIENIA
LUB
TERENU WYKONANIA

102/2023
2023-03-15

ARKUSZ 1

ARKUSZ 4

ARKUSZ 2

ARKUSZ 4

ARKUSZ 2

ARKUSZ 3

WOJCI
mgr inż. Piotr Furciewicz

WOJCI GMINY
MRAĞOWO
wej. warsztatowe - m. z. architektura

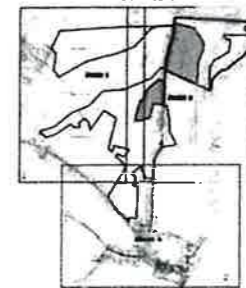
URBANISTA

mgr inż. Michał Romański

POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:1000

0m 50m 100m

ODCISZ PODDAJĄ NA ARKUSZE



ZNACZ. IPP 6730.339.2022
ZALĄCZNIK NR 14/2023
DO DECYZJI NR 102/2023
O WARTUNKACH ZABUDOWY
Z DNIA 2023-03-15
SKALA 1:1000
OZNACZENIA:

LIWA ROZGRANICZAJĄCA TEREN
INWESTYCJI

**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 2022 r. poz. 503, 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 2022 r. poz. 503, 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

Części działek ewidencyjnych nr 42/3, 54/4, 71/16, 82/3, 47/1, 56, 57 oraz całość działek ewidencyjnych nr 29/8, 60, 61, 85/2 i 73/1 w obrębie geodezyjnym 18 – Polska Wieś, gm. Mrągowo.

2. WNIOSKODAWCA

Elektrownia PV 83 Sp. z o.o., ul. Puławska 2 (piętro 7), 02 – 566 Warszawa.

Pełnomocnik: Pani ██████████, ul. Puławska 2 (piętro 7), 02 – 566 Warszawa.

3. RODZAJ ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

Budowa elektrowni słonecznej o mocy do 150 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

4. ORGAN WYDAJĄCY DECYZJĘ

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 2022 r. poz. 1378 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 2022 r. poz. 1378 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 2022 r. poz. 503, 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 wyznaczający 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 150 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na częściach działek ewidencyjnych nr 42/3, 54/4, 71/16, 82/3, 47/1, 56, 57 oraz na całości działek ewidencyjnych nr 29/8, 60, 61, 85/2 i 73/1 w obrębie geodezyjnym 18 – Polska Wieś, gm. Mrągowo. Zgodnie z art. 2 pkt. 13) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2022 r. poz. 1378 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 2022 r. poz. 503 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 04.10.2022 r. (uzupełnionym dnia 16.12.2022 r.) wnioskiem o warunki zabudowy teren inwestycji obejmuje obszar o powierzchni 47,8656 ha. Teren inwestycji obejmuje części działek ewidencyjnych nr 42/3, 54/4, 71/16, 82/3, 47/1, 56, 57 oraz całość działek ewidencyjnych nr 29/8, 60, 61, 85/2 i 73/1 położonych w obrębie 18 – Polska Wieś, gm. Mrągowo. Teren inwestycji stanowi grunt niezabudowany.

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

- grunty orne (RIVa, RIVb, RV, RVI);
- grunty zadrzewione i zakrzewione (LzV);
- nieużytki (N);
- rowy (W);
- drogi (dr).

Zgodnie z dokumentami posiadanymi przez Urząd Gminy Mrągowo:

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga dostępu do drogi publicznej,
- 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 2022 r. poz. 916, 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),
- Wójt Gminy Mrągowo dnia 30.08.2022 r. wydał decyzję (znak pisma: RBK:6220.45.2021), w której ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedmiotowej inwestycji.
- 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, z późn. zm.),
- w granicach terenu inwestycji nie występują obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków,
- w granicach terenu inwestycji występują stanowiska archeologiczne: – stanowisko archeologiczne AZP 21-68, st. IX/27- 1/ osada, 1/ późne średniowiecze; AZP 21-68, st. X/28 – 1/ ślad osadnictwa, 1/ nowożytność;
- 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 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 bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się grunty leśne. 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 2022 r. poz. 503 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.

- 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 – NIESPEŁNIONY / ZGODNOŚĆ Z PRZEPISAMI ODREBNYMI STWIERDZONA ZOSTANIE PO UZYSKANIU WYMAGANYCH PRAWEM UZGODNIENI.**
 - a) Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo, wnioskowana inwestycja położona jest na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz lasów. Teren inwestycji położony jest w strefie IIA, dla której wskazano następujące zasady zagospodarowania:
*„Funkcje obszaru: Rolnictwo, turystyka, leśnictwo.
Zasady zagospodarowania i użytkowania:*
 - *Obszar posiadający warunki do rozwoju różnych form turystyki oraz produkcji rolnej w formach przyjaznych środowisku. Szczególnie pożądaną formą są gospodarstwa agroturystyczne.*
 - *Głównymi ośrodkami rozwoju osadnictwa oraz usług nieuciążliwych na terenie obszaru będą jednostki podmiejskie: Szestno, Polska Wieś i kolonia Polska Wieś. Nową zabudowę należy lokalizować w powiązaniu z istniejącymi jednostkami osadniczymi. W pierwszej kolejności na terenach zwartej zabudowy wiejskiej oraz na terenach oznaczonych studium jak tereny rozwojowe. Należy dążyć do ograniczania ilości nowej zabudowy na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.*
 - *Teren na północ od wsi Marcinkowo, zawarty pomiędzy granicą miasta, granicą OCHK oraz granicą obszaru IVA, powinien być objęty zakazem zabudowy.*
 - *Preferowane zwiększenie udziału użytków zielonych w ogólnym areale gruntów rolnych oraz wprowadzenie form ekologicznych upraw.*”
 - b) Dla przedmiotowego terenu nie przewiduje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii powyżej 500kW i 1000kW. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo nie wyznacza dla terenu części działek ewidencyjnych nr 42/3, 54/4, 71/16, 82/3, 47/1, 56, 57 oraz całości działek ewidencyjnych nr 29/8, 60, 61, 85/2 i 73/1 położonych w obrębie 18 – Polska Wieś obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię poprzez przetwarzanie energii światła słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW.
 - c) W/w działki są niezabudowane budynkami.
 - d) Na podstawie wykonanej analizy, o której mowa w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., 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) – stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja nie spełnia wymogu określonego w art. 61 ust 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
Wnioskowana inwestycja przekracza swoją mocą dopuszczone wartości, do których mogą być realizowane urządzenia odnawialnych źródeł energii bez konieczności ustalania ich w studium oraz w planie miejscowym. Zgodnie z art. 10 ust 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW (w ustawie przed nowelizacją nie większej niż 100 kW) a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu

terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie. Natomiast w art. 15 ust 3 pkt 3a ww. ustawy, wskazano iż granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko określa się w planie miejscowym.

Z powyższego wynika, że ustawodawca dokonał rozróżnienia instalacji odnawialnego źródła energii na urządzenia:

- które mogą być realizowane wyłącznie na podstawie planu miejscowego po stwierdzeniu jego zgodności ze dokumentem strategicznym gminy jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- które mogą być realizowane zarówno na podstawie planów miejscowych jak i decyzji o warunkach zabudowy.

Czynnikiem rozróżniającym jest w tym wypadku ilość wytwarzanej energii z urządzenia. Zgodnie z przywołanym wyżej art. 10 ust 2a urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW lub nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, nie wymagają ustalenia ich rozmieszczenia w studium gminy a co za tym idzie opracowania planu miejscowego (w przedmiotowej sprawie inwestycja obejmuje m.in. grunty rolne klasy IVa i IVb, a co za tym idzie dla mocy instalacji powyżej 500kW powinna być wykazana w studium). W odniesieniu do przedmiotowej sprawy wnioskowana inwestycja przekracza swoją mocą dopuszczone wartości, do których mogą być realizowane urządzenia odnawialnych źródeł energii bez konieczności ustalania ich w studium oraz w planie miejscowym. Wobec powyższego przedmiotowa inwestycja jest niemożliwa do zrealizowania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Powyższe znajduje swoje potwierdzenie w tezie wyrażonej w wyroku NSA z dnia 19 grudnia 2020 r. sygn. II OSK 3705/19: *„Oceniając ustawowe przesłanki lokalizacji systemów fotowoltaicznych należy mieć na uwadze, że ustawodawca dokonał ich rozróżnienia, wprowadzając w art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. odrębne unormowanie dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W wymienionych przepisach ustanowiono przede wszystkim obowiązek ustalenia w studium rozmieszczenia obszarów, na których lokalizowane będą przedmiotowe urządzenia, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w sytuacji gdy na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie takich obszarów. Natomiast w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę tych urządzeń oraz granice ich stref ochronnych.*

Regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. oznacza, że rozmieszczenie tego rodzaju urządzeń infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studiach (por. M. Szyrski, Rola samorządu terytorialnego w rozwoju odnawialnych źródeł energii, Wolters Kluwer, Warszawa 2017, s. 116-117; H. Izdebski, J. Zachariasz, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, LEX, art. 10).

Skoro z woli ustawodawcy lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymaga uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium, to oznacza, że tego rodzaju inwestycje mają istotne znaczenie dla kształtowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza ładu przestrzennego w gminie. Nie sposób zatem uznać, że lokalizacja urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a u.p.z.p., miałaby być na podstawie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. zwolniona od wymogów ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.z.p.”

Ponadto, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 17 sierpnia 2021 r. (II SA/Bd 392/21) przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można stosować wybiórczo, lecz przy rozstrzygniach w sprawach lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej (obecnie po zmianie przepisów 500kW) należy uwzględnić całościowo przepisy ustawy:

„Zdaniem Sądu dokonanie interpretacji ww. przepisu z zastosowaniem reguł jedynie wykładni literalnej (jak uczyniły to organy obu instancji) nie jest prawidłowe. Jak trafnie wskazano w wyroku NSA z dnia 19 grudnia 2020 r., sygn. akt II OSK 3705/19 (dostępnym na stronie internetowej: www.orzeczenia.nsa.gov.pl - baza CBOSA), z uzasadnienia projektu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524, projekt ustawy druk VIII.3656) wynika, że rozszerzenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. o instalacje odnawialnego źródła energii powiązано z potrzebą wspierania rozwoju prokonsumenckiego wytwarzania energii elektrycznej, a więc przez podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji, pod warunkiem, że w przypadku odbiorcy końcowego niebędącego odbiorcą energii elektrycznej w gospodarstwie domowym, nie stanowi to przedmiotu przeważającej działalności gospodarczej (por. art. 1 pkt 27a ustawy). Wobec powyższego należy odwołać się też do reguł wykładni systemowej i przyjąć, że stosowanie przepisu art. 61 ust. 3 u.p.z.p. w brzmieniu obowiązującym od 29 sierpnia 2019 r. - powinno być dokonywane z uwzględnieniem pozostałych przepisów ustawy, normujących kwestie lokalizacji mikroinstalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (chodzi o art. 10 ust. 2a u.p.z.p. i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p.). Z art. 10 ust. 2a u.p.z.p. wynika zaś, że jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. Natomiast z art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. wynika, że granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Z przywołanych przepisów wynika więc, że ustawodawca dokonał rozróżnienia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW i ponad 100 kW, wprowadzając odrębne unormowanie dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.”

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,

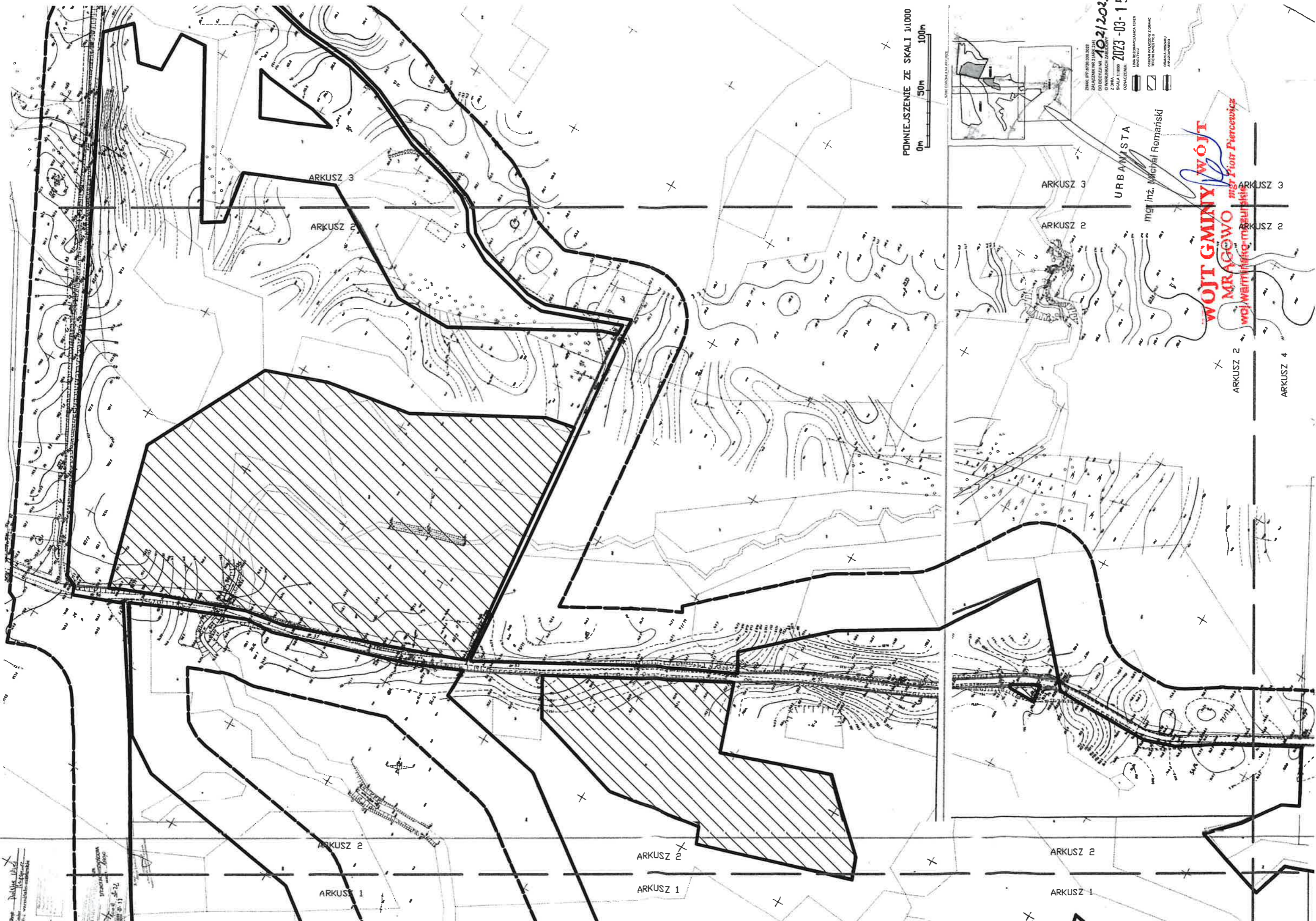
B) STREFY KONTROLOWANEJ WYZNACZONEJ PO OBU STRONACH GAZOCIĄGU,

C) STREFY BEZPIECZEŃSTWA WYZNACZONEJ PO OBU STRONACH RUROCIĄGU – SPEŁNIONY

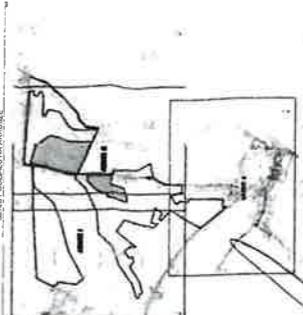
10. **AUTOR ANALIZY**

Autorem analizy jest mgr inż. Michał Romański – Pracownia urbanistyczna – „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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

WÓJT
mgr Piotr Piercewicz



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



ZNAK: PP-270-330-0027
ZALICZENIE NR 21408-2023
DO BIEŻĄCEJ WYKONAWCZEJ
Z DZIAŁA WYKONAWCZEJ
OZNACZENIA
10.21.2023
2023-03-15

- LINE ROZKAMIANIENIA (CIENIOWE)
- OBRAZ WYKONAWCZY I GRANICE TERENOWE (CIENIOWE)
- WYKONAWCZY I GRANICE WYKONAWCZE (CIENIOWE)

URBANISTA

mgr inż. Michał Remański

WOJTA GMINY
MRAGÓWO
mgr Piotr Piercewicz
woj.warmiainfo-mragowo.pl

Opis...
Data...
Lp...
1...
2...
3...
4...
5...
6...
7...
8...
9...
10...

ARKUSZ 3

ARKUSZ 2

ARKUSZ 3

ARKUSZ 2

ARKUSZ 3

ARKUSZ 2

ARKUSZ 2

ARKUSZ 1

ARKUSZ 2

ARKUSZ 1

ARKUSZ 2

ARKUSZ 1

ARKUSZ 2

ARKUSZ 4

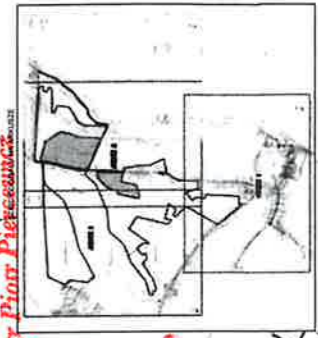


Opis
Planu
Wieloletniego
Wieloletniego
Wieloletniego

Opis
Planu
Wieloletniego
Wieloletniego
Wieloletniego

URBANISTA
mgr inż. Michał Romaniński

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



mgr Piotr Pięćkiewicz

WOJ. GMINY
MRAGOWO
woj. warmińsko-mazurskie

ARKUSZ 2
ARKUSZ 3
ARKUSZ 2
ARKUSZ 3
ARKUSZ 4

ZNAK: 01/20/2023
ZAJAZDNIKI I JAZDNIKI
OGRODZENIA
ZONA
SKALA 1:1000
OPINIA
LWA ROZBUDOWA TEREN
INWESTYCJI
OZBACZENIE Z OZNAC
TERENU INWESTYCJI
ANULOWANO

10/2/2023
2023-03-15

ARKUSZ 1

ARKUSZ 4

ARKUSZ 2

ARKUSZ 4

ARKUSZ 2

ARKUSZ 3

WOJT

WOJT GMINY
MRAĞOWO

mgr Piotr Piercewicz

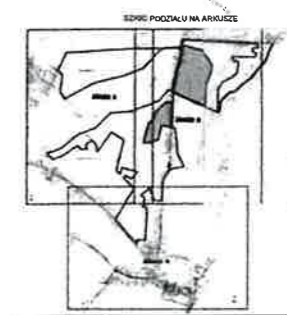
woj.warmiako-mazurek.pl

URBANISTA

mgr inż. Michał Romański

POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:1000

0m 50m 100m



ZNAK: IPP.8730.339.2022
ZALĄCZNIK NR 2 (ARKUSZ)
DO DECYZJI NR 102/2023
O WARTOŚCIACH ZABUDOWY
Z DNIA 2023-03-15
SKALA 1:1000
OZNACZENIA:

- LINA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO