

GR.6730.177.2022

**DECYZJA Nr 177/2022**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust.1 i 4, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm) i art. 104 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21 października 2022 r. który wpłynął do Burmistrza Morąga w dniu 24 października 2022r. złożonego przez przedsiębiorstwo:

**Energia Bukowsko Sp. z o.o.**

**ul. Górna 5**

**10-040 Olsztyn**

**reprezentowane przez Prezesa Zarządu – Pana Krzysztofa Kacprzyckiego,**

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr 340, obręb Słonecznik, gmina Morąg

**ustalam**  
**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części działki nr 340, obr. Słonecznik, gmina Morąg.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:
  - Instalacja odnawialnego źródła energii,
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
  - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
    - „budowa farmy fotowoltaicznej”:
      - łączna moc instalacji fotowoltaicznych – do 1,0 MW,
      - wysokość rzędu paneli liczona od poziomu terenu – do 3,0m,
      - kąt nachylenia paneli – 15 – 40°,
      - budowa ogrodzenia – wysokość do 3,5m,
      - łączna ilość paneli fotowoltaicznych – do 2500szt.,
      - moc pojedynczego panelu – do 400 – 1000W,
      - montaż falowników – do 10,
    - „budowa stacji transformatorowo - rozdzielczej”:
      - powierzchnia zabudowy obiektu – do 30,0m<sup>2</sup>,

- długość obiektu – do 6,0m,
  - szerokość obiektu – do 5,0m,
  - wysokość obiektu – do 4,0m,
  - kubatura obiektu – do 120,0m<sup>3</sup>,
  - „budowa magazynu energii”:
    - powierzchnia zabudowy obiektu – do 70,0m<sup>2</sup>,
    - długość obiektu – do 14,0m,
    - szerokość obiektu – do 5,0m,
    - wysokość obiektu – do 3,0m,
    - kubatura obiektu – do 210,0m<sup>3</sup>,
  - minimalna liczba miejsc postojowych – min. 1 miejsce postojowe/całe zamierzenie,
  - parametry projektowanej inwestycji zgodne z projektem technicznym,
  - powierzchnia terenu objętego inwestycją – do 1,8000ha,
  - instalowane urządzenia powinny spełniać wymagania norm oraz posiadać odpowiednie atesty,
  - przy budowie danej inwestycji stosować właściwe odległości od innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - projekt techniczny (jeśli jest wymagany) winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku, z czym wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, Inwestycja powinna być zgodna ze złożonym wnioskiem oraz decyzją Burmistrza Morąga znak: GR.6220.3.2021 z dnia 24 sierpnia 2022r. określającą środowiskowe uwarunkowania jej realizacji,
  - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
  - teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarem objętym ochroną konserwatorską i ochroną przyrody,
  - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
  - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
  - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
  - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
  - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane

i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- na działce nr 340, obręb Słonecznik, gmina Morąg zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów zlokalizowany jest odcinek rurociągu r-XIII, odcinki zbieraczy drenarski oraz studnie drenarskie,
- na ww. działce mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- ogrzewanie obiektu – nie dotyczy,
- odprowadzanie ścieków gospodarczych – nie dotyczy,
- dostęp do gazu – nie dotyczy,
- unieszkodliwianie odpadów – wywóz odpadów zgodnie z systemem obowiązującym na terenie gminy,
- obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją poprzez zjazd z drogi wewnętrznej – stanowiącej własność Gminy Morąg (dz. nr 332 obr. Słonecznik) – do drogi publicznej

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- chronić uzasadnione interesy dysponentów uzbrojenia terenu oraz działek sąsiednich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji:

- linia zabudowy od drogi publicznej; nie wyznacza się (linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji wyznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji w odległości ok 400 m od krawędzi jezdni drogi publicznej – gminnej),
- linię zabudowy od pozostałych granic działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku występowania na terenie inwestycji elementów sieci uzbrojenia terenu, takich jak np.: sieć elektroenergetyczna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacyjna i inne, linię zabudowy od "nitek"- linii i innych elementów w/w sieci należy przyjąć w oparciu o uzgodnienie z dysponentem sieci na podstawie przepisów odrębnych,
- odległość nowej zabudowy od ściany lasu należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## UZASADNIENIE

W dniu 24 października 2022 r. Pan Krzysztof Kacprzycki – Prezes Zarządu reprezentujący przedsiębiorstwa Energia Bukowsko Sp. z o.o., ul. Górna 5, 10-040 Olsztyn wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Morąga o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na części dz. nr 340, obr. Słonecznik, gmina Morąg

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Morąg nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania

i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, której sporządzenie powierza się uprawnionej osobie zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.). Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Arkadiusz Zaleski związku z art. 5 pkt 4 w/w ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Morąg dla obszaru miasta i terenów wiejskich podjęte uchwałą Rady Miejskiej w Morągu Nr XIV/238/20 z dnia 7 lutego 2020 r. oraz Zarządzenie Zastępcze Wojewody Warmińsko – Mazurskiego znak: WIN-I.742.117.5.2020 z dnia 11 grudnia 2020 r. i zarządzenia zastępczego Wojewody Warmińsko-Mazurskiego znak: WIN-I.742.117.6.2022 z dnia 9 grudnia 2022 r. Burmistrz Morąga stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego:

- a) zgodnie z art. 10 i art. 61 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie,
- b) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) uzyskano uzgodnienie z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, (*Postanowienie znak: GD.ZPU.2.522.667.2022.DS z dnia 08.12.2022 r.*),
- c) zgodnie z art. 53 ust. 4, pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) uzyskano uzgodnienie z właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego,
- d) zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 w/w ustawy,
- e) zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) projekt decyzji został przygotowany przez osobę uprawnioną w związku z art. 5 pkt 4 w/w ustawy.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

## POUCZENIE

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę jeśli wynika to z przepisów odrębnych należy uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji użytków rolnych lub postanowienie o braku konieczności uzyskania takiej decyzji. W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Ostródzie. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę (jeśli wynika to z przepisów szczegółowych) należy dołączyć niniejszą decyzję ustalającą warunki zabudowy oraz wszelkie niezbędne uzgodnienia oświadczenia, umowy oraz zgody a także inne wymagane prawem dokumenty o których mowa w art. 33 ust 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. 2021 r. poz. 2351).

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Morąga w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. 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.

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierająca część tekstową i graficzną.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Osoby i instytucje wg rozdzielnika
3. aa.

decyzję przygotował  
mgr Arkadiusz Zaleski  
na podstawie art. 5 ust 4  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z upoważnienia Burmistrza  
Krzysztof Wiśniewski  
NACZELNIK  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,  
Planowania Przestrzennego,  
Ochrony Środowiska i Rolnictwa



**ANALIZA  
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem sposób ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy określony powinien być w decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 61 ust 1 pkt. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 w/w ustawy.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) zachodzi okoliczność 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; - nie stosuje się ze względu na art. 61 ust 3 w/w ustawy,
  - 2) teren ma dostęp do drogi publicznej - nie stosuje się ze względu na art. 61 ust 3 w/w ustawy,
  - 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 (ustawy o pizp),
  - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Przepisy art. 61 ust. 2, 4, 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.
  - „budowa farmy fotowoltaicznej”:
    - łączna moc instalacji fotowoltaicznych – do 1,0 MW,
    - wysokość rzędu paneli liczona od poziomu terenu – do 3,0m,

- kąt nachylenia paneli – 15 – 40°,
- budowa ogrodzenia – wysokość do 3,5m,
- łączna ilość paneli fotowoltaicznych – do 2500szt.,
- moc pojedynczego panelu – do 400 – 1000W,
- montaż falowników – do 10,
- „budowa stacji transformatorowo - rozdzielczej”:
  - powierzchnia zabudowy obiektu – do 30,0m<sup>2</sup>,
  - długość obiektu – do 6,0m,
  - szerokość obiektu – do 5,0m,
  - wysokość obiektu – do 4,0m,
  - kubatura obiektu – do 120,0m<sup>3</sup>,
- „budowa magazynu energii”:
  - powierzchnia zabudowy obiektu – do 70,0m<sup>2</sup>,
  - długość obiektu – do 14,0m,
  - szerokość obiektu – do 5,0m,
  - wysokość obiektu – do 3,0m,
  - kubatura obiektu – do 210,0m<sup>3</sup>,
- parametry projektowanej inwestycji zgodne z projektem technicznym,
- powierzchnia terenu objętego inwestycją – do 1,8000ha.

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje część działki o nr 340 obręb geodezyjny Słonecznik, gmina Morąg.

INSPIKTOR  
P. Łoś  
Ilona Łastola

Z upoważnienia Burmistrza  
Krzysztof Wiśniewski  
NACZELNIK  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,  
Planowania Przestrzennego,  
Ochrony Środowiska i Rolnictwa