

**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 2022r., 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 instalacji fotowoltaicznej”:
    - łączna moc instalacji fotowoltaicznych – do 4 MW

- kąt nachylenia paneli – 10 – 30°,
- budowa ogrodzenia z siatki – do 2,2m,
- łączna ilość paneli fotowoltaicznych – 1428 – 16000szt.,
- moc pojedynczego panelu fotowoltaicznego – 250 – 1000 W.,
- łączna ilość inwerterów – do 166szt.,
- „budowa stacji transformatorowej”:
  - powierzchnia zabudowy każdego obiektu – 5,0 – 15,0m<sup>2</sup>,
  - Długość każdego obiektu – 2,0 – 6,0m
  - Szerokość każdego obiektu – 1,0 – 5,0m
  - Wysokość każdego obiektu – 2,0 – 4,0m
  - liczba stacji transformatorowych – do 4,
- minimalna liczba miejsc postojowych – min. 1 miejsce postojowe/całe zamierzenie
- parametry projektowanej inwestycji zgodne z projektem technicznym,
- powierzchnia terenu inwestycji – do 4,0600ha,
- powierzchnia zabudowy – 100,0 – 2,5000ha
- 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.

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o nr 425/2 obręb geodezyjny Jędrzychówko, gmina Morąg.

Z upoważnienia Burmistrza  
Krzysztof Wiśniewski

NACZELNIK  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,  
Planowania Przestrzennego,  
Ochrony Środowiska i Rolnictwa