

Urząd Gminy w Baniach Mazurskich
ul. Konopnickiej 26
19-520 Banie Mazurskie
woj. warmińsko-mazurskie
tel./fax (87)615 71 78
NIP845 10 57 087; REGON: 000531306

Z upoważnienia WÓJTA
Anna Mohyla
KIEROWNIK REFERATU
GOSPODARKI KOMUNALNEJ
INWESTYCJI I OCHRONY ŚRODOWISKA

ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO DZIAŁEK NR 28/3, 28/5, 29/1, 29/2, 30/6, 35/2, 37/3, 48/2, 54/10, 55/4, 55/6, 55/9, 55/10, 56/8, 57/1, 57/2, 59/3, 60/5, 61/1, 61/3, 61/4, 62/1 OBRĘB SURMINY

Podstawa prawna:

Art. 53 ust. 3 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.)

1) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Działki w większości niezabudowane, wykorzystywane do celów rolnych. Działka nr 60/5 zabudowana budynkiem produkcyjnym związanym z produkcją rolną oraz budynkiem biurowym, działki nr 61/3 i 61/4 zabudowane budynkiem mieszkalnym i budynkiem związanym z produkcją rolną – wg wypisu z rejestru gruntów i budynków. Jak wynika z treści decyzji środowiskowej, budynki te są niezamieszkałe przeznaczone do rozbiórki.
- b) teren działki nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zamierzenie należy realizować poza gruntami oznaczonymi jako Ls oraz poza użytkami o klasie gruntu niższej niż IV klasa gruntu
- c) dostępność do drogi publicznej – dostęp poprzez drogi wewnętrzne, drogi gminne, na zasadach określonych przez zarządcę lub przez właścicieli gruntów przyległych
- d) Uzbrojenie terenu – wnioskodawca nie wskazuje na zapotrzebowanie w media w związku z realizacją inwestycji

2) Stan prawny działki – na podstawie wypisu z rejestru gruntów:

- e) **właściciele działki:** Jolanta Anna Racinowska-Bogiel
- f) **rodzaj użytków:**
 - działka nr 28/3 - ŁV, PsV, RIVa, RIVb, RV – powierzchnia – 0,5800 ha
 - działka nr 28/5 - ŁV, PsV, RIVa, RIVb, RV, W-PsV – powierzchnia – 0,7845 ha
 - działka nr 29/1 - Lzr-PsV, ŁV, PsV, RIVa, RIVb, RV – powierzchnia – 1,7764 ha
 - działka nr 29/2 - ŁV, PsV, RIVa, RIVb, RV – powierzchnia – 2,3270 ha
 - działka nr 30/6 - ŁV, PsV, RIVa, RIVb – powierzchnia – 3,8084 ha
 - działka nr 35/2 - RIVa, RIVb – powierzchnia – 0,3820 ha
 - działka nr 37/3 - **PsIII**, RIVb – powierzchnia – 1,8518 ha
 - działka nr 48/2 - ŁV, RIVa, RIVb, RV, RVI – powierzchnia – 2,0690 ha
 - działka nr 54/10 - Lzr-PsIV – powierzchnia – 2,8336 ha
 - działka nr 55/6 - Lzr-RIVa, PsIV, RIVa – powierzchnia – 2,2348 ha
 - działka nr 55/9 - Lzr-RIVb, PsIV, RIVa, RIVb – powierzchnia – 2,1958 ha
 - działka nr 55/10 - **LsIV**, Lzr-ŁV, ŁV, PsIV, PsVI, RIVa, RIVb – powierzchnia – 6,1295 ha
 - działka nr 56/8 - N, RIVa – powierzchnia – 0,6654 ha
 - działka nr 57/1 - Lzr-PsIV, PsIV, W-ŁV – powierzchnia – 0,7696 ha
 - działka nr 57/2 - Lzr-ŁV, Lzr-PsIV, ŁV, PsIV, W-ŁV – powierzchnia – 3,0343 ha
 - działka nr 59/3 - Br-PsIV, PsIV – powierzchnia – 1,0251 ha
 - działka nr 60/5 - Br-ŁIV, Br-PsIV, N, PsIV – powierzchnia – 2,2393 ha
 - działka nr 61/1 - **LsIV**, Lzr-RIVa, ŁV, N, PsIV, PsV, PsVI, RIVa, W-PsIV – powierzchnia – 3,0057 ha
 - działka nr 61/3 - Br-PsV, PsIV – powierzchnia – 0,1177 ha
 - działka nr 61/4 - Br-PsIV, Br-PsV, PsIV, PsV – powierzchnia – 0,8566 ha
 - działka nr 62/1 - PsIV, PsV, RIVa – powierzchnia – 2,6748 ha
- g) **właściciele działki:** Jolanta Anna Racinowska-Bogiel i Jacek Maksym Bogiel
- h) **rodzaj użytków:**
 - działka nr 55/4 - PsIV, RIVa, RIVb – powierzchnia – 0,8944 ha
- e) **łączna powierzchnia wnioskowanych działek: 42,2557 ha**

Wnioskowane działki nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Określenie niezbędnego zakresu uzgodnień decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ministrem właściwym do spraw zdrowia – w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych – **nie dotyczy**.
- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków; – **nie dotyczy**.
- **właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - **dotyczy**
- dyrektorem właściwego urzędu morskigo - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – **nie dotyczy**.
- właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych – **nie dotyczy**
- ministrem właściwym do spraw środowiska – w odniesieniu do udokumentowanych:
- złóż kopalin wymienionych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze – **nie dotyczy**,
- uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze - **nie dotyczy**,
- kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji - **nie dotyczy**,
- marszałkiem woj. – w odniesieniu do udokumentowanych:
 - złóż kopalin, o których mowa w [art. 10 ust. 3](#) ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne - **nie dotyczy**
 - wód podziemnych – **nie dotyczy**
- starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – **nie dotyczy**
- **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 – **dotyczy**
- dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – **nie dotyczy**.
- regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt. 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – **nie dotyczy**.
- **właściwym zarządcą drogi** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – **dotyczy**.
Ze względu na lokalizację danej inwestycji projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia w odniesieniu do pasa drogi klasy gminnej
- Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie – **nie dotyczy**.
- wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **nie dotyczy**.
- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej PGW Wody Polskie – w odniesieniu do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest dyrektor Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie - obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt .2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – **nie dotyczy**.
- właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska – w zakresie nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zag. Terenów zwiększa ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – **nie dotyczy**
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 877 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych – **nie dotyczy**
- podmiotem zarządzającym - w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej – **nie dotyczy**
- właściwym organem wojskowym - w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych

- ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej – **nie dotyczy**
- Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie – **nie dotyczy**

Analizę opracowała:

mgr inż. Aniła Germaniuk

posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust 4, i art. 5 pkt 5, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Analiza przeprowadzona została na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Została opracowana na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 poz. 1116) dla zamierzenia inwestycyjnego p.n.:

Budowa elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 30 MWp, wraz ze stacjami transformatorowymi, kontenerami technicznymi, liniami kablowymi nn i SN, ogrodzeniem, szlakami komunikacyjnymi, magazynem energii oraz niezbędnymi urządzeniami w miejscowości Surminy

W sprawie wydania decyzji prowadzone jest postępowanie właściwe dla inwestycji wymagających ustalenia warunków zabudowy. Poszczególne czynności w toku tego postępowania wyznaczają warunki wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 61 ust. 1 tej ustawy.

1. Zgodnie z art. 61 ust 1 pkt 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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” – wg ust. 3 pkt. 3) ustawy, ww. przepisu nie stosuje się do odnawialnych źródeł energii

2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 „teren ma dostęp do drogi publicznej” - wg ust. 3 pkt. 3) ustawy, ww. przepisu nie stosuje się do odnawialnych źródeł energii

3. Zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 3 „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”- Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Realizacja planowanego przyłącza energetycznego nastąpi na podstawie warunków przyłączenia gestora sieci. Uzyskanie warunków przyłączenia będzie możliwe po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy.

4. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 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”- z terenu zainwestowania należy wyłączyć wszelkie grunty Ls oraz o klasie I-III

5. Zgodnie z art. 61. ust.1 pkt. 5 „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” - Warunek zostanie spełniony po przeprowadzeniu procedury uzgadniania projektu.

6. Zgodnie z art. 61. ust.1 pkt. 6 „zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2024 r. poz. 1199), 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”

7. Zgodnie z art. 61. ust.2 Przepisów ust. 1 pkt 1 i 1)a nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 utrata mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ust. 1 - Przepis ten w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania.

8. Zgodnie z art. 61 ust. 3 – „przepisów ust. 1 pkt 1 i 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 dn. 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii**”

Wnioskowana inwestycja odpowiada definicji **instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art.2 pkt 13 ustawy z dn. 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii:**

9. Zgodnie z art. 61 ust 4 – „przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie”- Przepis ten w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania.

10. Zgodnie z art. 61 ust. 5 – „Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem”

Uzyskanie warunków przyłączenia będzie możliwe po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1-5:

- 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 znajduje 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 2024 r. poz. 1199), 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 obszarze analizowanym dokonano analizy w zakresie łącznego spełnienia warunków, o których mowa powyżej.

W toku postępowania stwierdzono, że na obecnym etapie zostały spełnione warunki zawarte w art. 61, ust. 1., zaś przepisy art. 61 ust. 3 i 4, nie znajdują zastosowania. **Jednocześnie jednak zgodnie z art. 61 ust. 3 spełnienie warunków podanych w art. 61 ust. 1 nie jest wymagane, gdyż inwestycja odpowiada definicji instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dn. 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii.**

Analizę opracowała:

mgr inż. Aniła Germaniuk

posiadająca kwalifikacje do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust 4, i art. 5 pkt 5, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)