

Załącznik
do decyzji nr 4/2025 z dnia 06.02.2025 r.
Znak sprawy: IPP.6733.36.2024

**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO
ZABUDOWY A TAKŻE STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO WYNIKAJĄCA
Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM**

NAZWA INWESTYCJI: Budowa trzech stacji ładowania wraz z magazynem energii oraz zapleczem administracyjno-technicznym na potrzeby miejskiej komunikacji, na częściach działek nr: 380, 156/12 położonych w obrębie geodezyjnym Polska Wieś, gmina Mrągowo.

WNIOSKODAWCA: Gmina Miasto Mrągowo, ul. Królewiecka 60A, 11-700 Mrągowo.

Podstawa opracowania:

Na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dla inwestycji celu publicznego w analizie ustala się:

- 1) stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- 2) warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

I. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem:

1. Przebieg inwestycji: przedmiotowa inwestycja dotyczy części działek oznaczonych ewidencyjnie numerami: **380** oraz **156/12** położonych w obrębie geodezyjnym **Polska Wieś**, gm. Mrągowo.

2. Opis działek, położenie terenu:

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków: działka nr **156/12** stanowi drogi – dr, działka nr **380** stanowi tereny przemysłowe – Ba o powierzchni 7,76ha. Planowana inwestycja dotyczy części przedmiotowej działki i stanowi obszar o powierzchni 0,9792ha.

3. Klasyfikacja przedsięwzięcia:

Rodzaj inwestycji: przedmiotowa inwestycja jest inwestycją celu publicznego.

Art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145):

„*Celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:*

- 1) *wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.*”

Rodzaj inwestycji ze względu na oddziaływanie na środowisko:

Inwestycja objęta wnioskiem nie zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

II. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych.

1. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków: działka nr **156/12** stanowi drogi – dr, działka nr **380** stanowi tereny przemysłowe – Ba – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.
2. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze objętym ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2a. Projekt decyzji wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych
3. Teren objęty wnioskiem przylega do pasa drogowego drogi gminnej – projekt decyzji wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Na terenie objętym wnioskiem nie znajdują się obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w miejscowościach uzdrowiskowych – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w obszarze pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w obszarze złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 4a lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w obszarze uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 4a lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
9. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w obszarze kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 4a lit. c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
10. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w obszarze 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 - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 4 lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
11. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w obszarze górniczym – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12. Teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest na terenie udokumentowanych wód podziemnych – projekt decyzji wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 5 lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany na terenie zagrożonym osuwaniem się

- mas ziemnych – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 5a) ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
14. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany w granicach parku i jego otuliny – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 7 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
 15. Teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne - projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 11 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
 16. Inwestycja objęta wnioskiem nie dotyczy lokalizacji zakładów nowych w rozumieniu art. 243a pkt 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska; nie dotyczy 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 ryzyku lub zakładach o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; nie dotyczy nowych inwestycji w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w przypadku, gdy te inwestycje zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 12 lit. a), b) i c) ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
 17. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany na terenach, na których znajduje się lotnicze urządzenie naziemne, wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę lub wydano decyzję o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 13 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
 18. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany na obszarze właściwego portu lub przystani – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
 19. Teren objęty wnioskiem nie jest zlokalizowany na obszarze stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej – projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 15 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
 20. Inwestycja objęta wnioskiem nie wymaga uzgodnienia ze 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 na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 16 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Projekt decyzji sporządził na
podstawie art. 5 pkt 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym Bartosz Kucharczyk


mgr Piotr Pieronczak