

**DECYZJA Nr 1/I/2025
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.01.2025 r. (data wpływu wniosku: 07.01.2025 r.) złożonego przez Spółkę BEE Sępólno Sp. z o.o., ul. Plac Trzech Krzyży 10/14, 00-499 Warszawa, w imieniu i na rzecz której występuje Pani Aleksandra Zawadowska, Aleja Pokoju 1, 31-548 Kraków

U S T A L A M

na rzecz Spółki BEE Sępólno Sp. z o.o. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej, stacji elektroenergetycznej 110/30kV oraz magazynów energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o nr ew. 2/15, 13/18 i 9/13 w obrębie Gaj, gmina Sępólno.

- 1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Elektrownie (kod PKOB: 2302) oraz budynki przemysłowe (kod PKOB: 1251).**
- 2. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej, stacji elektroenergetycznej 110/30kV oraz magazynów energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o nr ew. 2/15, 13/18 i 9/13 w obrębie Gaj, gmina Sępólno – usytuowanie projektowanej inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**
- 3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.**
 - 3.1. Uwarunkowania przestrzenne.**
 - a) Dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej, stacji elektroenergetycznej 110/30kV oraz magazynów energii (z możliwością realizacji inwestycji etapowo). W ramach projektowanej inwestycji przewiduje się budowę:
 - zespół modułów fotowoltaicznych montowanych na pojedynczym stole w ilości do 9000 sztuk;
 - do 2500 sztuk wolnostojących magazynów energii o powierzchni zabudowy do 4,0 m² każdy;
 - do 50 sztuk kontenerowych magazynów energii o powierzchni zabudowy do 150,0 m² każdy;
 - do 50 sztuk stacji falownikowo-transformatorowych o powierzchni zabudowy do 50,0 m² każda;
 - rozdzielni napowietrznej 110kV o powierzchni zabudowy w przedziale 2500,0-3600,0 m² (długość do 100,0 m, szerokość do 65,0 m, wysokość do 25,0 m).
 - b) Dopuszcza się budowę budynku technologicznego stacji elektroenergetycznej 110/30kV. Parametry projektowanego budynku:
 - usytuowanie: dowolne, w zależności od wybranego sposobu zagospodarowania terenu objętego wnioskiem;
 - maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej: maks. 6,0 m;
 - dopuszczalna maksymalna wysokość: maks. 6,0 m;
 - dopuszczalna ilość kondygnacji: maks. 1 kondygnacja nadziemna oraz 1 kondygnacja podziemna;
 - dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie;
 - dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: maks. 8°;
 - nie określa się rodzaju oraz kąta nachylenia pozostałych dachów stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej;
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej: maks. 40,0 m;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: maks. 500,0 m².
 - c) Powierzchnia terenu przedmiotowej inwestycji: 209,29 ha.
 - d) Projektowana powierzchnia zabudowy: w przedziale 10000,0-15000,0 m².
 - e) Powierzchnia podlegająca przekształceniu: w przedziale 1600000,0-1700000,0 m².
 - f) Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: min. 70/100.
 - g) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem: maks. 1,15/100.

- h) Dopuszcza się instalację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji.
- i) Przy projektowaniu i realizacji przedmiotowej inwestycji należy uwzględnić istniejące na jej obszarze sieci infrastruktury technicznej, w porozumieniu z właścicielami tych sieci. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przebudować w uzgodnieniu z dysponentem sieci.
- j) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

3.2. Linie zabudowy.

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej o nr 1394 N (działka o nr ew. 36) i drogi powiatowej o nr 1579 N (działka o nr ew. 37/2 i 38) oraz w odległości 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej o nr 121051 N (działka o nr ew. 21 i 23), zgodnie z załącznikami graficznymi do niniejszej decyzji.
- b) Odległości od nieruchomości sąsiednich reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
- c) Odległości od cieków oraz zbiorników wodnych należy przyjąć zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).
- d) Odległość od granicy lasu należy przyjąć zgodnie z § 271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
- e) Odległości od elektroenergetycznych linii napowietrznych należy ustalić zgodnie z Polską Normą PN-E-05100-1 Elektroenergetyczne linie napowietrzne Projektowanie i budowa.

3.3. Zagospodarowanie działki.

- a) Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń murowanych pełnych, betonowych oraz prefabrykowanych żelbetowych.
- b) Pozostałe warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

4. Warunki wynikające z przepisów szczególnych.

- a) Odległość zabudowy od istniejących urządzeń podziemnych i naziemnych powinna być zgodna z PN-76/E-05125 elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa (zmiany biul. PKNM i J nr 1 – 2/79, poz. 2; nr 4/81, poz. 2; nr 4/81, poz. 29).
- b) Dokumentację budowlaną należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.).
- c) Obiekty budowlane, budowle i związane z nimi urządzenia zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
- d) Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.)).
- e) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.).
- f) Projekt budowlany powinien być sporządzony przez uprawnionego projektanta wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, w zakresie przewidzianym w Prawie budowlanym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).



5. Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego.

5.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska.

- a) Teren inwestycji znajduje się na obszarze specjalnej ochrony Natura 2000 „Ostoja Warmińska” (kod obszaru: PLB280015), ustanowionego na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U.04.229.2313).
- b) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- c) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 54 lit a) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (T.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
- d) Przedmiotową inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja znak: GI.III.6220.20.2023 z dnia 19.09.2024 r., wydana przez Burmistrza Sępola).
- e) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (T.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

5.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.

- a) Na przedmiotowym obszarze (miejscowość Miedna) zlokalizowano zespół dworsko-folwarczny ujęty w ewidencji zabytków (karta biała z 01.01.1999 r.).
- b) Zgodnie z art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru jest zobowiązana pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.
- c) Ze względu na konieczność zapewnienia ochrony nierozpoznanej substancji zabytkowej kulturowego dziedzictwa archeologicznego w bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego niezbędne jest prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, na który należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- d) W zakresie ochrony konserwatorskiej obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).
- e) Zgodnie z art. 5 pkt. 3, 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza i polega, w szczególności na zapewnieniu warunków zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, a także korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.
- f) Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Sępola.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 6.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci oraz z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych projektowanej w ramach przedmiotowej inwestycji.
- 6.2. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się budowę podziemnych zbiorników przeciwpożarowych.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do projektowanego zbiornika bezodpływowego.
- 6.4. Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- 6.5. Odprowadzenie odpadów stałych: należy segregować według grup asortymentowych wywożonych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

7. Warunki obsługi komunikacyjnej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna: projektowanymi zjazdami z drogi powiatowej o nr 1394 N (działka o nr ew. 36) i drogi powiatowej o nr 1579 N (działka o nr ew. 37/2 i 38) oraz drogi gminnej o nr 121051 N (działka o nr ew. 21 i 23) na warunkach określonych przez zarządcę.
- 7.2. Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.
- 7.3. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.).

8. Ochrona gruntów rolnych.

- 8.1. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego poza gruntami klasy Br-PsIII, Br-RIIIb, Lzr-PsIII, PsIII, RIIIb, W-PsIII, Lzr-RIIIb, LIII, W-LIII oraz LsIV, a zatem przedmiotowa inwestycja nie wymaga zmiany gruntów rolnych na nierolnicze oraz leśnych na nieleśne.
- 8.2. Przed wydaniem pozwolenia na budowę wymagane jest przeprowadzenie postępowania administracyjnego w sprawie wyłączenia gruntów z użytkowania rolnego oraz uzyskanie stosownej decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.

9. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- 9.1. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nieutrudniający dostępu do drogi oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 9.2. Projektowana inwestycja nie powinna spowodować zacinienia pomieszczeń w sąsiednich budynkach w stopniu wyższym niż dopuszczonym przez § 13 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
- 9.3. Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 9.4. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

10. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia.

- 10.1. W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę - należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).
- 10.2. W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Dnia 07.01.2025 r. wpłynął wniosek (wniosek z dnia: 03.01.2025 r.) złożony przez Spółkę BEE Sępopol Sp. z o.o., w imieniu i na rzecz której występuje Pani Aleksandra Zawadowska, o ustalenie warunków zabudowy dotyczący budowy farmy fotowoltaicznej, stacji elektroenergetycznej 110/30kV oraz magazynów energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na częściach działek o nr ew. 2/15, 13/18 i 9/13 w obrębie Gaj, gmina Sępopol.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 należało ustalić warunki zabudowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
- 2) wnioskowany teren przylega do drogi powiatowej o nr 1394 N (działka o nr ew. 36) i drogi powiatowej o nr 1579 N (działka o nr ew. 37/2 i 38) oraz do drogi gminnej o nr 121051 N (działka o nr ew. 21 i 23);
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

- 4) w celu spełnienia warunku, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze należy zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskać niezbędne uzgodnienia;
- 5) w celu spełnienia warunku, iż zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi należy zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskać niezbędne uzgodnienia;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 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 (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 po 14 dniach uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów objętych ochroną konserwatorską należy uznać za uzgodnione.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie ze Starostą Powiatu jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych (Postanowienie NR OŚ.673.27.2025 z dnia 27 lutego 2025 r.)

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów leśnych (Postanowienie NR ZS.224.102.2025 z dnia 18 lutego 2025 r.)

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Postanowienie NR BO.ZPU.521.6.5.2025 z dnia 25 lutego 2025 r.)

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 uzyskano uzgodnienie z zarządcą drogi powiatowej jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego (Postanowienie NR DT.4061.16.2025 z dnia 25 lutego 2025 r.)

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a uzyskano uzgodnienie z Państwową Inspekcją Sanitarną w odniesieniu do wymagań higienicznych i zdrowotnych (Postanowienie NR ZNS.9022.2.41.2025.KI z dnia 25 lutego 2025 r.)

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

Decyzja jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Pouczenie:

Decyzję niniejszą wydaje się na czas nieokreślony.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Burmistrz Sępolicy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

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.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. 1130 z późn. zm.), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy przepisy art. 51 ust. 2 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.

Załączniki:

1. Mapa w skali 1:5000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do decyzji.
2. Analiza urbanistyczna dla części działek o nr ew. 2/15, 13/18 i 9/13 w obrębie Gaj, gmina Sępólno.

B U R M I S T R Z

Irena Wołosz

Otrzymują:

1. Inwestor: BBE Sępólno Sp. z o.o.
poprzez pełnomocnika: Aleksandra Zawadowska, Aleja Pokoju 1, 31-548 Kraków
2. Starostwo Powiatowe w Bartoszycach
3. Strony postępowania wg rozdzielnika.
4. a/a UM w Sępólnie.

Projekt decyzji sporządził:

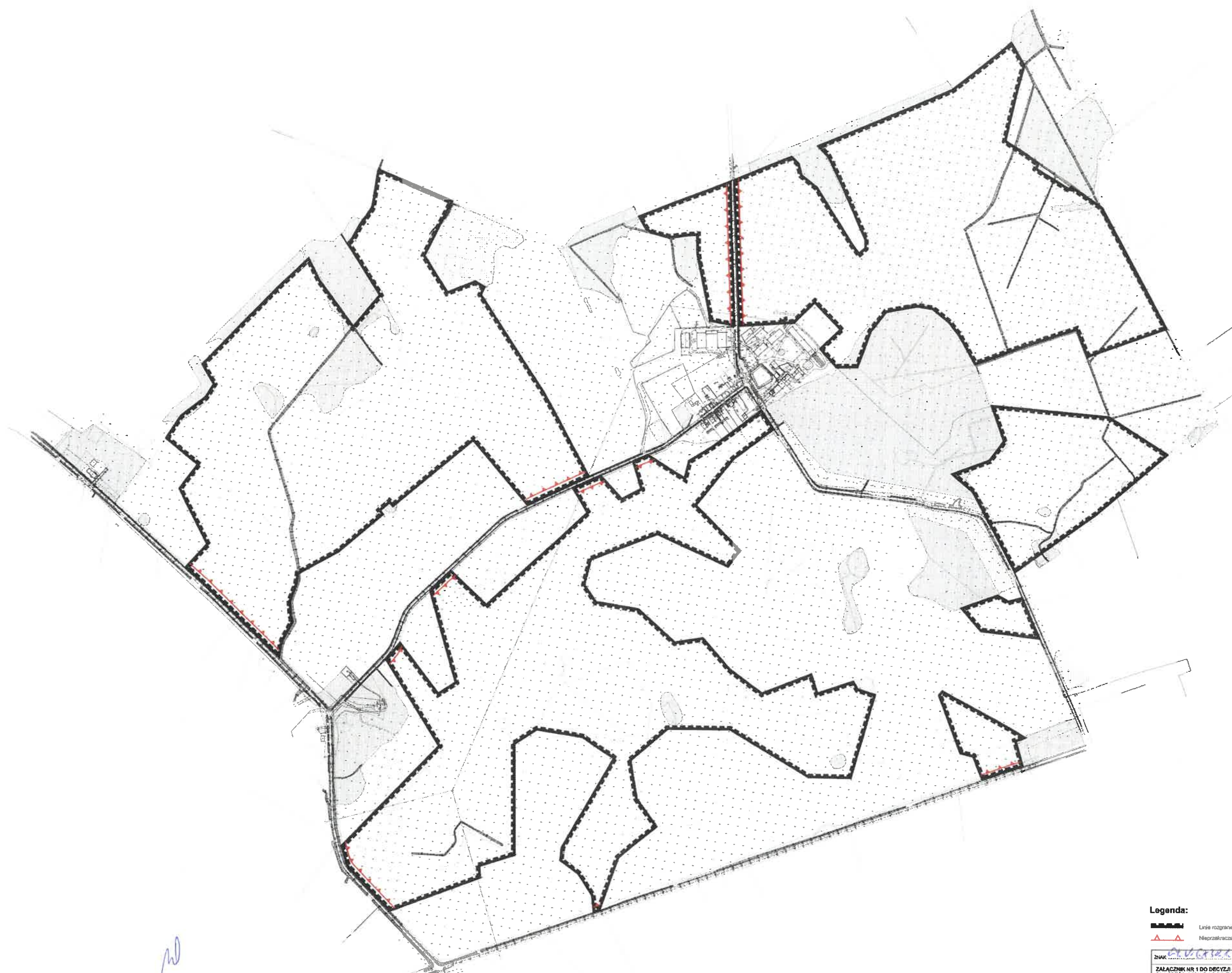
inż. urb. Wojciech Kwiatkowski

Kwalifikacje do wykonywania zawodu przyznane przez Północną Okręgową Izbę Urbanistów

Nr wpisu: G-272/2010

Potwierdzam treść adnotacji: insp. Elżbieta Roman

0 50 100 250 m



Legenda:

- Linie rozgraniczające teren inwestycji
Nieprzekraczalna linia zabudowy

ZNAK	01.01.13.12.15	Z. nr 1	01.01.13.15
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 2/16, 13/16 I 1/13 W OBRĘBIE GAJ, GMINA SEPPOK			
SKALA 1:5000			

**ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 2/15, 13/18
I 9/13 W OBRĘBIE GAJ, GMINA SĘPOL**

1. PODSTAWA PRAWNA

- a) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.*).
- b) 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 r. Nr 164 poz. 1588*).
- c) 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 r. Nr 164 poz. 1589*).

2. LOKALIZACJA

Przedmiotowe działki zlokalizowane są w obrębie Gaj, gmina Sępola, pośród terenów leśnych i użytkowanych rolniczo oraz w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i gospodarczej. W sąsiedztwie zlokalizowano zabudowę produkcyjną na działkach o nr ew. 14/4, obręb Gierkiny (kompleks przemysłowo-gospodarczy) oraz 20/2, obręb Majmławki.

3. DOJAZD

Wnioskowany teren przylega do drogi powiatowej o nr 1394 N (działka o nr ew. 36) i drogi powiatowej o nr 1579 N (działka o nr ew. 37/2 i 38) oraz do drogi gminnej o nr 121051 N (działka o nr ew. 21 i 23).

4. SĄSIEDZTWO ZABUDOWY

4.1. Na podstawie analizy terenu zlokalizowano w sąsiedztwie zabudowę produkcyjną i przemysłową, która stanowi kontynuację gabarytów i funkcji dla zamierzenia inwestycyjnego.

4.2. Gabaryty budynków sąsiednich:

- ustawienie względem ulicy – główną kalenicą budynku w większości równoległe lub prostopadłe do krawędzi drogi, z której następuje wjazd na działkę;
- wysokość – w większości do ok. 9,5 m;
- rodzaj i nachylenie dachów – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, dachy jednospadowe i dachy płaskie;
- kąt nachylenia dachów – maks. do 45°;
- szerokość elewacji frontowej budynku: do ok. 94,0 m na działce o nr ew. 2/15.

4.3. Linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi publicznej drogi powiatowej i gminnej: brak linii zabudowy. Nową linię zabudowy należy dostosować do obowiązujących przepisów.

4.4. Zagospodarowanie działki:

- stosunek powierzchni biologicznie czynnej do wielkości działki: nie mniej niż 70% na działce o nr ew. 14/4, obręb Gierkiny;
- stosunek powierzchni zabudowy produkcyjnej do wielkości działki: nie więcej niż 9,1% na działce o nr ew. 14/4, obręb Gierkiny.

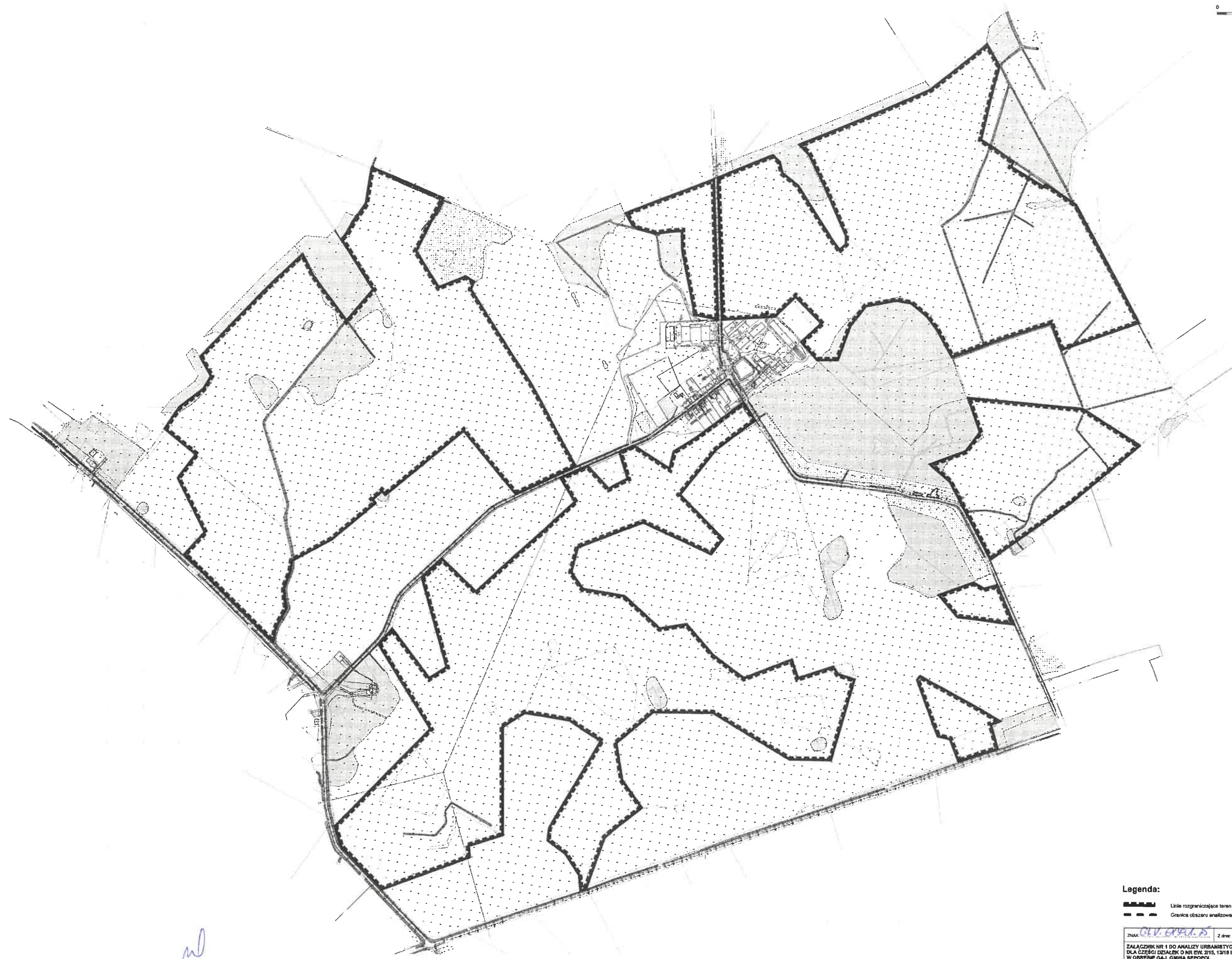
5. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

Teren inwestycji znajduje się na obszarze specjalnej ochrony Natura 2000 „Ostoja Warmińska” (kod obszaru: PLB280015), ustanowionego na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U.04.229.2313).

6. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

Na przedmiotowym obszarze (miejscowość Miedna) zlokalizowano zespół dworsko-folwarczny ujęty w ewidencji zabytków (karta biała z 01.01.1999 r.).

0 50 100 250 m



Legenda:

- Linie rozgraniczające teren inwestycji
- Granica obszaru analizowanego

ZNAK: <u>01.01.01.01.01</u>	Z daty: <u>01.01.2015</u>
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO ANALIZY URBANISTYCZNEJ DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 215, 1318 I 1313 W OBRĘBIE GAJ, GMINA SĘPOŁÓW	
SKALA 1:500	

ml