

**DECYZJA Nr 47/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 złożonego przez PV Langanki Sp. z o.o.,  
Ul. Henryka Sienkiewicza 72, 90-318 Łódź, w imieniu i na rzecz którego występuje pan Juliusz  
Broniecki zam. Ul. Henryka Sienkiewicza 72, 90-318 Łódź**

**U S T A L A M**

na rzecz

**PV Langanki Sp. z o.o**

warunki zabudowy polegające na

**budowie farmy fotowoltaicznej PV Langanki 1 o mocy do 30MW wraz z magazynami energii  
i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 12/3 w obrębie Langanki,  
gmina Sępól.**

1. **Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Elektrownie (kod PKOB: 2302).**
2. **budowa farmy fotowoltaicznej PV Langanki 1 o mocy do 30MW wraz z magazynami energii i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 12/3 w obrębie Langanki, gmina Sępól**– usytuowanie projektowanej inwestycji określają załączniki nr 1 niniejszej decyzji.
3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.**
  - 3.1. Uwarunkowania przestrzenne.
    - a) Dopuszcza się budowę farmy fotowoltaicznej, w tym budowę:
      - paneli fotowoltaicznych wraz ze stelażami i infrastrukturą techniczną (o maksymalnej wysokości do 5,0 m);
      - Dziesięciu stacji transformatorowych nn/SN lub inwerterowo - transformatorowych nn/Sn;
      - Trzech kontenerów technicznych;
      - drogi wewnętrznej o powierzchni maksymalnej 12 500 m<sup>2</sup>.
        - Długość: maks. 2 500 m
        - Szerokość: maks. 5 m
    - b) Maksymalna powierzchnia terenu przedmiotowej inwestycji: maks. do 286 000 m<sup>2</sup>.
    - c) Dopuszcza się instalację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji.
    - d) Teren części działki pod projektowaną instalacją fotowoltaiczną przeznacza się pod funkcję produkcyjną.
    - e) 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.
    - f) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (T.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418 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 – nie wyznacza się dla części działki o nr ew. 12/3, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 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.).

### 3.3. Zagospodarowanie części 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) 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.).
- b) 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.).
- c) 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 1994r. – Prawo budowlane (T.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.).
- d) 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).
- e) 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 planowanej inwestycji położony jest na obszarze specjalnej ochrony Natura 2000 „Ostoja Warmińska” (kod obszaru: PLB280015), dla którego obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U.04.229.2313).
- b) Prace związane z realizacją inwestycji należy wykonywać zgodnie z decyzją nr 1/2023 z dnia 29.05.2023 r o środowiskowych uwarunkowaniach.
- c) 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 nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.
- b) 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, Wójta Gminy Sępól.

## **6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

- 6.1. Przyłączenie do sieci energetycznej, na warunkach określonych przez Rejon Energetyczny.
- 6.2. Odprowadzenie odpadów stałych: należy segregować według grup asortymentowych wywożonych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

## **7. Warunki obsługi komunikacyjnej.**

- 7.1. Obsługa komunikacyjna dla działki o nr ew. 12/3 w obrębie Langanki: z drogi powiatowej o numerze 1567 N (działka o nr ew. 16), Langanki, gmina Sępopol.
- 7.2. Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.

## **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, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów jako RIVa, a zatem przedmiotowa inwestycja nie wymaga zmiany gruntów rolnych na nierolnicze.

## **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 zacielenia 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 2025 r. poz. 418).
- 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 05.09.2025 r. wpłynął wniosek złożony przez PV Langanki Sp. z o.o., w imieniu i na rzecz którego występuje Pan Juliusz Broniecki o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 30 MW wraz z magazynami energii i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki o nr ew. 12/3 w obrębie Langanki, 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. 3 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- 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;
- 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 2022 r. poz. 273), 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.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja związana jest z instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 lit. a) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Oznacza to, iż tego rodzaju zabudowa nie wymaga zachowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czyli dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu istniejących w obszarze analizowanym oraz dostępu do drogi publicznej. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 w/w ustawy oznacza w konsekwencji brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

*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.673.428.2025 z dnia 07 listopada 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 (Postanowienie NR BO.ZPU.521.6.345.2025 z dnia 21 listopada 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.9022.2.189.2025.KI z dnia 04 listopada 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.

Wójt Gminy Sępólno 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:**

Mapa w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do decyzji, który otrzymuje inwestor, i który znajduje się w aktach sprawy do zapoznania się w Urzędzie Gminy Sępólno.



BURMISTRZ

*Trena Wołoszuk*

**Otrzymują:**

1. Pełnomocnik Inwestora: **Juliusz Broniecki**, Ul. Henryka Sienkiewicza 72, 90-318 Łódź
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*

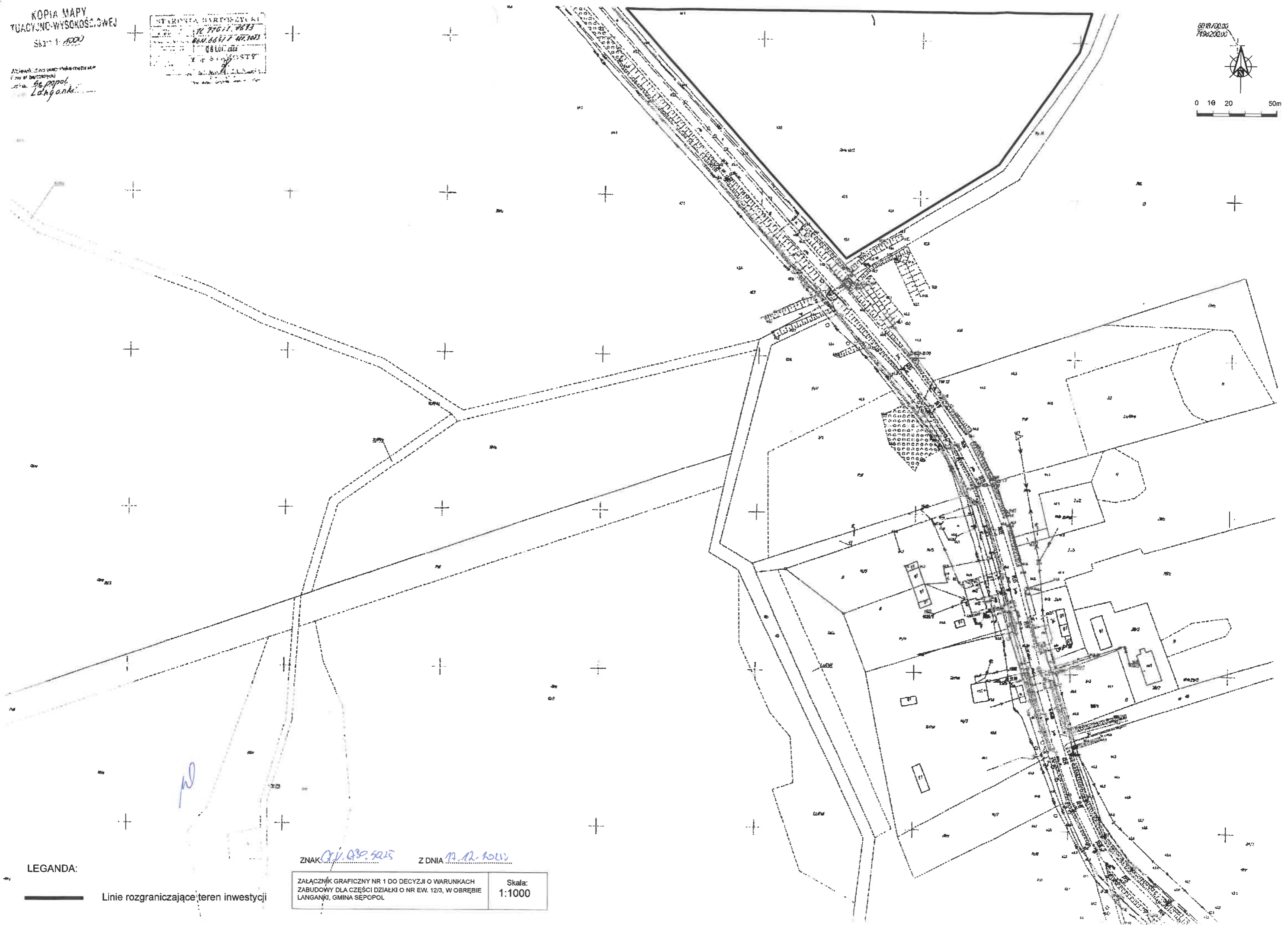
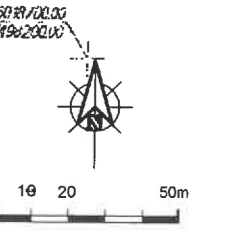
Potwierdzam treść adnotacji: insp. Elżbieta Roman



KOPIA MAPY  
WYCIĄGNO-WYSOKOŚCIOWEJ  
SKALA 1:1000

STAROSTWA BARDOSZYŃSKI  
K. 77011/7873  
08 6617 47103  
08 6617 47103  
K. 77011/7873  
08 6617 47103

ACIENSKI, J. 2013  
P. 2013  
S. 2013  
L. 2013  
L. 2013  
L. 2013



LEGANDA:



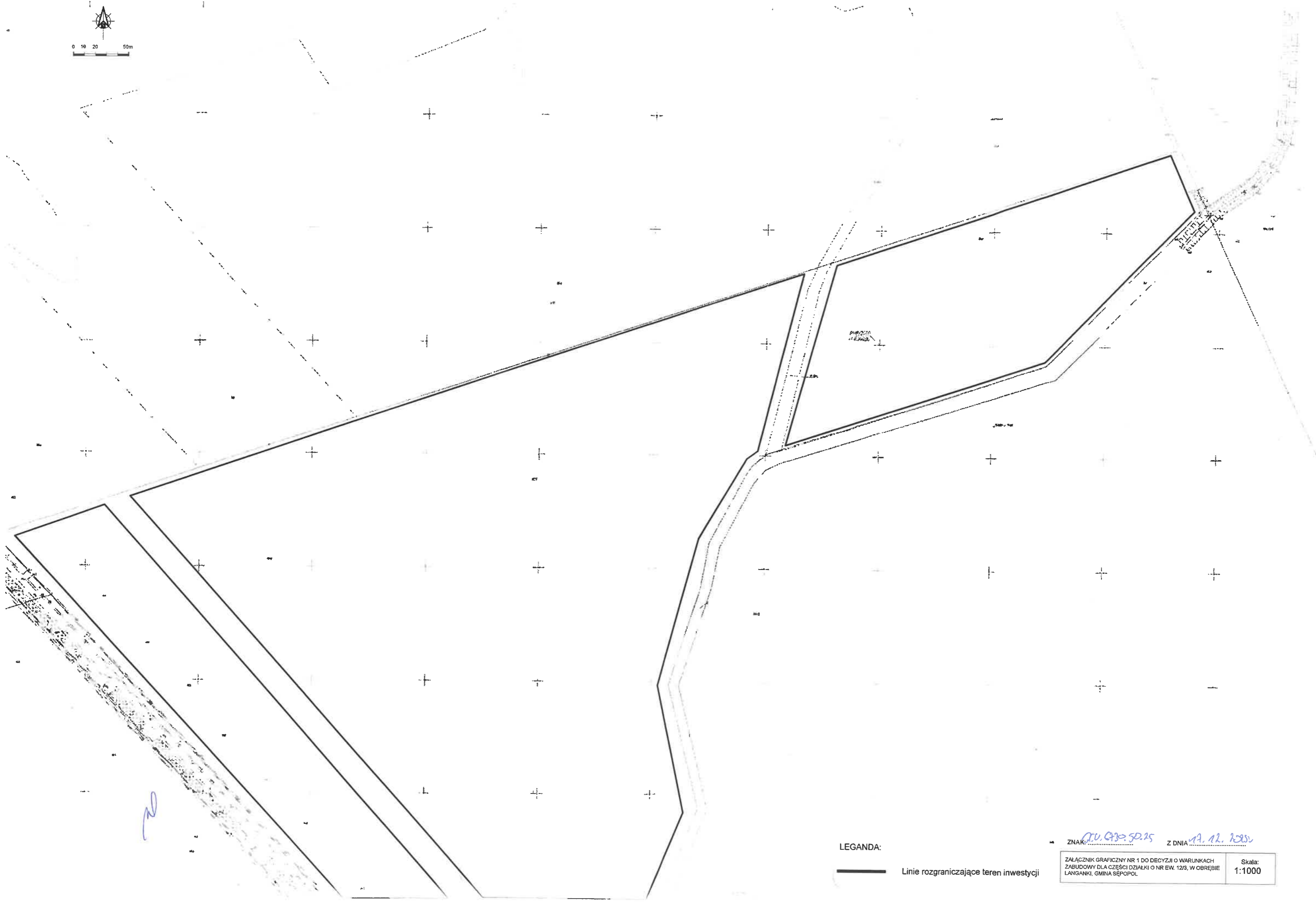
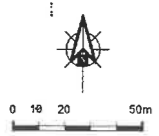
Linie rozgraniczające teren inwestycji

ZNAK *CP. 030.5025* Z DNIA *17.12.2011*

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH  
ZABUDOWY DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EW. 12/3, W OBRĘBIE  
LANGANKI, GMINA SEPÓPOL

Skala:  
1:1000





LEGANDA:

— Linie rozgraniczające teren inwestycji

ZNAK: *010.030.50.25* Z DNIA: *11. 12. 2020*

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EW. 12/3, W OBRĘBIE LANGANKI, GMINA SEPOPÓL

Skala: 1:1000



Załącznik opisowy do analizy urbanistycznej  
do decyzji ZNAK: GI.V.6730.50.25 Wójta Gminy Sępoleń z dnia 17 grudnia 2025 r.

**ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EW. 12/3  
W OBRĘBIE LANGANKI, GMINA SĘPOLEŃ**

**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**

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie Langanki, gmina Sępoleń, pośród terenów użytkowanych rolniczo.

**3. DOJAZD I SĄSIEDZTWO ZABUDOWY**

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa inwestycja związana jest z instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 lit. a) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Oznacza to, iż tego rodzaju zabudowa nie wymaga zachowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, czyli dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu istniejących w obszarze analizowanym oraz dostępu do drogi publicznej. Brak wymogu istnienia kontynuacji funkcji w przypadku określonym w art. 61 ust. 3 w/w ustawy oznacza w konsekwencji brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

**4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE**

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze specjalnej ochrony Natura 2000 „Ostoja Warmińska” (kod obszaru: PLB280015), dla którego obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U.04.229.2313).

**5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE**

Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.

**6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

Inwestycja będzie wymagała przyłączenia do sieci energetycznej. Tereny sąsiednie są uzbrojone w sieć elektroenergetyczną.

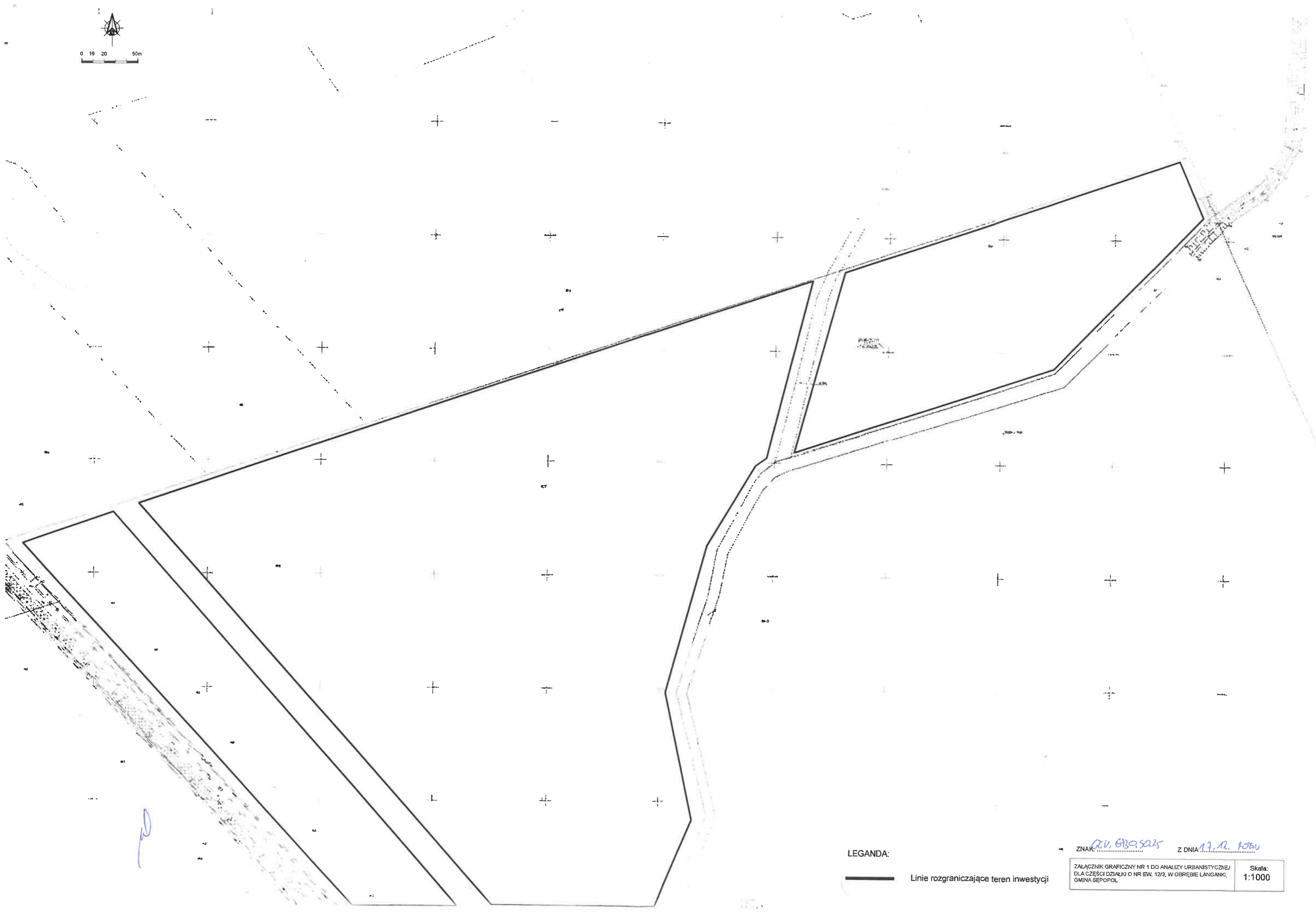
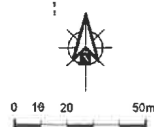
**7. ZAŁĄCZNIKI**

Załącznik graficzny nr 1 do analizy urbanistycznej.

**BURMISTRZ**

*Trena Wołosiek*





LEGANDA:

— Linie rozgraniczające teren inwestycji

ZNAK: *GV. 530525* Z DNIA: *12.12.2015*

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO ANALIZY URBANISTYCZNEJ  
DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EW. 12/3, W OBRĘBIE LANGANKI,  
GMINA SĘPOPÓL Skala: 1:1000





