

**ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EW. 288/3  
W OBREBIE STOPKI, GMINA SĘPOPOL**

**1. PODSTAWA PRAWNA**

- a) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze 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 działka zlokalizowana jest w obrębie Stopki, gmina Sępopol, pośród terenów leśnych i 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 inwestycji znajduje się 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.
- Załącznik graficzny nr 2 do analizy urbanistycznej.
- Załącznik graficzny nr 3 do analizy urbanistycznej.

BURMISTRZ

Irena Wołoszuk