

**DECYZJA Nr 11/I/2024
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 2023 r. poz. 977 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 08.03.2024 r. (data wpływu wniosku: 08.03.2024 r.) złożonego przez Spółkę RSE 17 Sp. z o.o., ul. Żelazna 59/3.7, 00-848 Warszawa, w imieniu i na rzecz której występuje Pan Maciej Zmysłowski, zam. Wymój 29A, 11-034 Wymój

U S T A L A M

na rzecz Spółki RSE 17 Sp. z o.o. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynem energii i zagospodarowaniem terenu na częściach działek o nr ew. 24/3 w obrębie Boryty i 59/2 w obrębie Sępopolski Dwór, gmina Sępopól.

- 1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Elektrownie (kod PKOB: 2302).**
- 2. Rodzaj inwestycji: budowa farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynem energii i zagospodarowaniem terenu na częściach działek o nr ew. 24/3 w obrębie Boryty i 59/2 w obrębie Sępopolski Dwór, gmina Sępopól – usytuowanie projektowanej inwestycji określaj 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, w tym budowę:
 - paneli fotowoltaicznych wraz ze stelażami i infrastrukturą techniczną;
 - do 8 szt. stacji transformatorowych (wymary pojedynczej stacji w rzucie poziomym: 3,1m x 8,2m, wysokość do 3,8m);
 - do 50 szt. kontenerowych magazynów energii (maksymalna wysokość magazynu do 3,5 m).
 - b) Maksymalna powierzchnia terenu przedmiotowej inwestycji: maks. do 48,0 ha.
 - c) Dopuszcza się instalację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji.
 - d) Teren 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 2023 r. poz. 682 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 ze 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).
 - 3.2. Linie zabudowy.**
 - a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej o nr 1567 N (działka o nr ew. 38) oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą o nr ew. działki 40, 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).



- c) 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).
- d) Odległości od cieków oraz zbiorników wodnych należy przyjąć zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 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).

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 ze 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).
- 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 2023 r. poz. 682 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).
- 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 2023 r. poz. 682 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) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 54 lit b) 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.).
- c) Przedmiotową inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja znak: GI.III.6220.5.2023 z dnia 30.10.2023 r., wydana przez Burmistrza Sępola).
- d) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 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 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), 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. Nie wyznacza się dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego, gdyż nie przewiduje się dodatkowej obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 6.2. Odprowadzenie odpadów stałych: należy segregować według grup asortymentowych wywożonych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

7. Warunki obsługi komunikacyjnej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna: nie dotyczy.
- 7.2. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320).

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 na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów jako RIVa oraz RV, a zatem przedmiotowa inwestycja nie wymaga zmiany gruntów rolnych na nierolnicze.
- 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).
- 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 2023 r. poz. 682 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 2023 r. poz. 1752 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Dnia 08.03.2024 r. wpłynął wniosek (wniosek z dnia: 08.03.2024 r.) złożony przez Spółkę RSE 17 Sp. z o.o., w imieniu i na rzecz której występuje Pan Maciej Zmysłowski, o ustalenie warunków zabudowy dotyczący budowy farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, magazynem energii i zagospodarowaniem terenu na częściach działek o nr ew. 24/3 w obrębie Boryty i 59/2 w obrębie Sępopolski Dwór, 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 2023 r. poz. 1680 ze zm.), 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.673.76.2024 z dnia 23 kwietnia 2024 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.521.1.59.2024 z dnia 16 kwietnia 2024 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 ZDP-DT.4061.31.2024 z dnia 22 kwietnia 2024 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;
- 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 2023 r. 977 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 1:2000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do decyzji.
2. Analiza urbanistyczna dla części działki o nr ew. 24/3 w obrębie Boryty i 59/2 w obrębie Sępopolski Dwór, gmina Sępopól.

Otrzymują:

1. Inwestor poprzez pełnomocnika: Maciej Zmysłowski
Zam. Wymój 29A, 11-034 Wymój
2. Strony postępowania wg rozdzielnika.
3. Starostwo Powiatowe w Bartoszycach
4. a/a UM w Sępopolu.



BURMISTRZ
Trena Wołosz

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 10 25 50 m



BURMISTRZ

Trena Wołosz

Legenda:

— Linia rozgraniczająca teren inwestycji

▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy

ZNAK: *02.05.2014* Z daty: *02.05.2014*

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 243 W OBRĘBIE BORYTY
ORAZ 592 W OBRĘBIE SĘPOLSKO DWÓR,
GMINA SĘPOLSKO

SKALA
1:2000

**ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA CZĘŚCI DZIAŁKI O NR EW. 24/3
W OBRĘBIE BORYTY I 59/2 W OBRĘBIE SĘPOLSKI DWÓR, GMINA SĘPOL**

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 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 działka zlokalizowana jest w obrębie Różyna, gmina Sępóln, pośród terenów leśnych i użytkowanych rolniczo oraz w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.

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.

BURMISTRZ
Irena Wołosz

0 10 25 50 m



BURMISTRZ
Irena Wołosz
Irena Wołosz

Legenda:
Linie rozgraniczające teren inwestycji

ZNAK: *010.010.01.01.01* Data: *30.05.2019*
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO ANALIZY URBANISTYCZNEJ
DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EW. 243 W OBRĘBIE BORYTY
ORAZ 582 W OBRĘBIE SĘPOŁEKI DWÓR.
GMINA SĘPOŁ

SKALA
1:2000

