

DECYZJA nr 35/2023
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku EOLUS Energia Odnawialna 5 Sp. z o.o., ul. Wiertnicza 165, 02-952 Warszawa (data wpływu: 20.04.2023r.)

U S T A L A M

na rzecz EOLUS Energia Odnawialna 5 Sp. z o.o. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 100 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 4/84, 4/89, 4/92, 4/94, 301/3, 301/8, 310, 343/2 w obrębie Białczyn, gmina Pieniężno.

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 100 MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 4/84, 4/89, 4/92, 4/94, 301/3, 301/8, 310, 343/2 w obrębie Białczyn, gmina Pieniężno – linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy**
 - 2.1. **Uwarunkowania przestrzenne**
 - a) Dopuszcza się budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 100 MWp o maksymalnej powierzchni ulegającej przekształceniu do 1062414 m².
 - b) Dopuszcza się instalację obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji, tj.:
 - zespołu paneli fotowoltaicznych;
 - stacji GPO/GPZ (budynek techniczny, rozdzielnia 110kV, dwa stanowiska transformatorów 110 kV/sN, dwa stanowiska zespołów uziemiających, stanowisko kompensacji mocy biernej sN, elektroenergetyczne linie kablowe sN, elektroenergetyczne linie kablowe nN i sterownicze, telekomunikacyjne linie kablowe, rury przepustowe i kanalizacja kablowa, kanalizacja deszczowa, instalacja uziemiająca i system ochrony odgromowej, oświetlenie zewnętrznej i system ochrony technicznej, drogi wewnętrzne i chodniki, ogrodzenie zewnętrzne);
 - 25 stacji transformatorowej;
 - inwerterów prądu;
 - magazynów energii;
 - linii kablowych nN, sN, wN;
 - przyłączy: energetycznych, telekomunikacyjnych, światłowodowych;
 - systemu monitoringu, zasilania i sterowania;
 - ogrodzenia terenu;
 - dróg wewnętrznych, miejsc postojowych;
 - pozostałych elementów infrastruktury.
 - c) Teren objęty liniami rozgraniczającymi pod projektowane instalacje fotowoltaiczne przeznacza się pod funkcję przemysłową.
 - d) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1378).
 - e) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1679) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225).

2.2. Linie zabudowy

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy: wyznaczona w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką nr 507, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji
- b) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) Projektowana inwestycja nie może kolidować z innymi sieciami. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu należy zrealizować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów sieci
- d) Należy zachować linię zabudowy od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- e) Odległości od nieruchomości sąsiednich reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225).

2.3. Zagospodarowanie działki

Warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225).

3. **Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego**

3.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska

- a) Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1336 z późn.zm.).
- b) Projektowana inwestycja należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019, poz. 1839) zmienionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2022r. poz. 1071). **Planowaną inwestycje należy realizować zgodnie ustaleniami Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 1/2023 znak: GK.6220.1.7.2022 z dnia 27.01.2023r. wydaną przez Burmistrza Pieniężna.**
- c) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2556), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U z 2022r. poz. 2625 z późn.zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 699).
- d) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

3.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022r., poz. 840).
- b) Zgodnie z ww. ustawą 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 Pieniężna.

4. **Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2409) realizacja inwestycji wymaga uzyskania zgody Starosty na wyłączenie gruntów organicznych z produkcji rolniczej.

5. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

- 5.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

- 5.2. Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- 5.3. Gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.

6. Warunki obsługi komunikacyjnej

- 6.1. Dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 507 o nr ew. działki 320, 321 na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
- 6.2. Przedmiotowe urządzenie nie może powodować utrudnień w ruchu drogowym, w szczególności nie może oślniewać kierowców w każdym kierunku ani ograniczać widoczności.
- 6.3. Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach wojewódzkich powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m od krawędzi jezdni w terenie zabudowy, oraz 20m od krawędzi jezdni poza obszarem zabudowy.
- 6.4. Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.
- 6.5. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645).

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 7.1. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 7.2. Projektowana inwestycja nie powinna zaciemniać pomieszczeń w sąsiednich budynkach w stopniu wyższym niż dopuszczonym przez § 13 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225).
- 7.3. Na działkach nr 4/84, 4/89, 4/92, 4/94, 301/3, 301/8, 310, 343/2 w obrębie Białczyn, gmina Pieniężno, oznaczonych linią rozgraniczającą teren inwestycji zgodnie z prowadzoną ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów występują urządzenia melioracji wodnych tj. rurociągi drenarskie (zbieracze) ze studniami, mogą również występować niezainwentaryzowane podziemne urządzenia melioracyjne tj. rurociągi drenarskie (sączki), które w przypadku ewentualnego ich przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.
- 7.4. Na ww. działkach oraz na sąsiednich działkach w obrębie Białczyn znajdują się rozbudowane systemy drenarskie z rurociągami, zbieraczami, studniami, sączkami i ich dewastacja może doprowadzić do podtopień lub zalania gruntów.
- 7.5. Oznaczone działki nr 4/89, 4/84, 343/2 w obrębie Białczyn graniczą z rzeką Biebrza zlokalizowaną na działkach nr 343/1, 344/2, 4/85 w obrębie Białczyn i dla potrzeb konserwacyjnych wskazane jest pozostawienie wzdłuż skarp ww. cieku pasa bez nasadzeń i ogrodzeń o szerokości 3 m.
- 7.6. Na działkach nr 301/8, 301/3, 4/92, 4/89, 4/94 w obrębie Białczyn są widoczne zbiorniki wodne (Hydroportal ISOK).
- 7.7. Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 7.8. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

8. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia

- 8.1. W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682).
- 8.2. W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1990 z późn.zm.).

UZASADNIENIE

Dnia 20.04. 2023r. wpłynął wniosek EOLUS Energia Odnawialna 5 Sp. z o.o. o ustalenie warunków zabudowy dotyczący budowy elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 100 MWp wraz

Z up. ...
Inżynier ...
Renata Głow...

z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 4/84, 4/89, 4/92, 4/94, 301/3, 301/8, 310, 343/2 w obrębie Białczyn, gmina Pieniężno. Na przedmiotowym terenie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym podstawę prawną niniejszej decyzji stanowi art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977) który stanowi, iż w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

W toku postępowania administracyjnego organ prowadzący postępowanie główne przeanalizował stan prawny i faktyczny, wykonał analizę urbanistyczną oraz dokonał klasyfikacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego. W tym celu należało przytoczyć legalną definicję infrastruktury technicznej zawartą w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1899), zgodnie z którą do urządzeń infrastruktury technicznej zalicza się: budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. Zatem urządzenie infrastruktury technicznej winno być związane z uzbrojeniem danego terenu oraz pełnić funkcję służebną względem innych urządzeń czy obiektów zapewniając im dostęp do np. energii elektrycznej czyli do jej przesyłania i dystrybucji. Infrastruktury technicznej nie stanowią urządzenia służące do jej bezpośredniego wytworzenia. Przy kwalifikowaniu przedmiotowej inwestycji jako zabudowy przemysłowej przemawia § 3 ust. 1 pkt 52) lit. a) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019r., poz. 1839), w którym zaliczono systemy fotowoltaiczne do zabudowy przemysłowej. Omawiany przepis odnosi się do zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowej co wskazuje, że zabudowa systemami fotowoltaicznymi stanowi podzbiór zabudowy przemysłowej, a nie zupełnie odrębną od niej kategorię. Należy podkreślić, iż instalacje wykorzystujące energię wiatru wyodrębniono oddzielnie (§ 3 ust. 1 pkt 6 ww. rozporządzenia). Reasumując stwierdza się, że urządzenie infrastruktury technicznej nie może służyć celowi produkcyjnemu, jakim jest wytwarzanie energii elektrycznej z zamiarem jej zbycia osobom trzecim, a więc działalności kwalifikowanej jako przemysłowa. Ponadto stanowisko wykluczające urządzenia wytwarzające energię (elektrownie fotowoltaiczne) z kategorii urządzeń infrastruktury technicznej określonej w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym znajduje potwierdzenie w nowelizacji ustawy na mocy której instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii, dodano jako kolejne obiekty zwolnione z wymogów spełnienia warunków wynikających z zasady dobrego sąsiedztwa. Powyższe stanowisko zostało przedstawione m.in. wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego II OSK 3705/19. W przytoczonym wyroku stwierdzono także, że: „Z uzasadnienia projektu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1524, projekt ustawy druk VIII.3656) wynika, że rozszerzenie art. 61 ust. 3 u.p.z.p. o instalacje odnawialnego źródła energii powiązано z potrzebą wspierania rozwoju prosumenckiego wytwarzania energii elektrycznej, a więc przez podmioty będące odbiorcami końcowymi wytwarzającymi energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby w mikroinstalacji, pod warunkiem że w przypadku odbiorcy końcowego niebędącego odbiorcą energii elektrycznej w gospodarstwie domowym, nie stanowi to przedmiotu przeważającej działalności gospodarczej (por. art. 1 pkt 27a ustawy).”

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należało ustalić warunki zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego. W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że:

- na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
- wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 507 o nr ew. działki 320, 321;
- 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;
- zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), 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. 64, ust. 1 i art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano niezbędnych uzgodnień:

- postanowienie z dnia 24 lipca 2023r. (data wpływu do Urzędu 07.08.2023r.) Gk.673.105.2023 wydane przez Starostę Braniewskiego,
- postanowienie z dnia 21 czerwca 2023 roku (data wpływu do Urzędu 28.06.2023r.) GD.ZPU.2.521.381.2023.AC wydane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu,
- postanowienie z dnia 23 czerwca 2023 roku (data wpływu do Urzędu 04.07.2023r.) ZDW.TU/5330/558/2023 wydane przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie.

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 Pieniężna 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 przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu, ul. Związku Jaszczurczego 14 A, za pośrednictwem Burmistrza Pieniężna w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

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.

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 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1117).



Z up. Burmistrza
Inżynier
Renata Cichy

Załączniki

- Załącznik nr 1 (graficzny) - mapa w skali 1:2000.
- Załącznik nr 2 (opisowy) - analiza urbanistyczna dla działki o nr ew. 4/84, 4/89, 4/92, 4/94, 301/3, 301/8, 310, 343/2 w obrębie Białczyn, gmina Pieniężno.
- Załącznik nr 3 (graficzny) - analiza urbanistyczna dla działki o nr ew. 4/84, 4/89, 4/92, 4/94, 301/3, 301/8, 310, 343/2 w obrębie geodezyjnym Białczyn, gmina Pieniężno.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Wnioskodawcy,
2. Strony postępowania,
3. a/a (2 egz.).

Do wiadomości:

1. Starosta Braniewski, Pl. Piłsudskiego 2, 14-500 Braniewo.
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Elblągu, ul. Tysiąclecia 11, 82-300 Elbląg,
3. Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie, ul. Pstrowskiego 28B, 10-602 Olsztyn.

ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA DZIAŁKI O NR EW. 4/84, 4/89, 4/92, 4/94, 301/3, 301/8, 310, 343/2 W OBRĘBIE BIAŁCZYN, GMINA PIENIEŻNO

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588 z późn.zm) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1589).

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977) oraz z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku 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 z późn. zm.) organ prowadzący postępowanie główne wyznaczył wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ustalenie lokalizacji celu publicznego ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1.

Zgodnie z powyższym został wyznaczony obszar podlegający analizie, którego granice pokazano na mapie w skali 1 : 2000, stanowiącej część graficzną analizy. Wyznaczony teren wraz z poszczególnymi obiektami położony jest przy drodze gminnej wewnętrznej. W sąsiedztwie przedmiotowej działki zlokalizowano słupową stację transformatorową na działce o nr ew. 319 oraz zabudowę produkcyjną na działce o nr ew. 4/77 na podstawie której można stwierdzić kontynuację funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla wnioskowanej zabudowy o funkcji produkcyjnej.

1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w obrębie geodezyjnym Białczyn pośród rozproszonej zabudowy.

2. DOJAZD

Działka o nr ew. 4/84, 4/89, 4/92, 4/94, 301/3, 301/8, 310, 343/2 posiada dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 507 o nr ew. działki 320, 321.

3. SĄSIEDZTWO ZABUDOWY

3.1. Na podstawie analizy terenu zlokalizowano w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gospodarczą, produkcyjną.

3.2. W sąsiedztwie przedmiotowej działki zlokalizowano słupową stację transformatorową na działce o nr ew. 319 oraz zabudowę produkcyjną na działce o nr ew. 4/77 na podstawie której można stwierdzić kontynuację funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla wnioskowanej zabudowy o funkcji produkcyjnej.

▪ Istniejąca linia zabudowy

Brak jednolitej linii zabudowy. Odległości od nieruchomości sąsiednich reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225).

▪ Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu

Nie określa się z uwagi na rodzaj inwestycji. Zasada dobrego sąsiedztwa jest spełniona.

▪ Szerokość elewacji frontowej

Nie określa się z uwagi na rodzaj inwestycji. Zasada dobrego sąsiedztwa jest spełniona.

▪ Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki

Nie określa się z uwagi na rodzaj inwestycji. Zasada dobrego sąsiedztwa jest spełniona.

▪ Geometria dachu (kata nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych)

Nie określa się z uwagi na rodzaj inwestycji. Zasada dobrego sąsiedztwa jest spełniona.

4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1336 z późn.zm.).

5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

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

6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Energia elektryczna – tereny sąsiednie są uzbrojone w przyłącza sieci energetycznej.