

**ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA DZIAŁEK O NR EW. 232, 231/2, 236, 201, 204/1, 205, 97, 98/1, 100, 234, 1 I 2 W OBRĘBIE ŁĄCZNO ORAZ 7, 8/1 I 9 W OBRĘBIE JURKI, GMINA MORĄG**

Na podstawie przepisów rozporządzenia 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 z późn. zm.) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589 z późn. zm.).

### **1. LOKALIZACJA**

Przedmiotowe działki zlokalizowane są w obrębie geodezyjnym Łączno i Jurki pośród terenów leśnych i użytkowanych rolniczo oraz w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy zagrodowej i zwartej zabudowy wsi Łączno.

### **2. DOJAZD**

Wnioskowany teren przylega do drogi gminnej o nr 150029 N (działka o nr ew. 96 w obrębie Łączno) oraz do dróg wewnętrznych o nr ew. działek 27/1 w obrębie Jurki oraz 99, 206, 200 i 234 w obrębie Łączno.

### **3. SĄSIEDZTWO ZABUDOWY**

3.1. Na podstawie analizy terenu zlokalizowano w sąsiedztwie zabudowę produkcyjną (działka o nr ew. 159 i 143 w obrębie Łączno) oraz wyrobisko stanowiące teren górniczy na działkach o nr ew. 10/1 i 11/3 w obrębie Jurki, na podstawie których zgodnie z wyrokiem WSA w Poznaniu z 2016-06-15 sygn. akt. II SA/Po 176/16 można stwierdzić kontynuację funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla wnioskowanej zabudowy o funkcji produkcyjnej.

3.2. Należy nadmienić, iż system paneli fotowoltaicznych nie stanowi budynku, zatem parametry zabudowy budynków produkcyjnych nie mają istotnego znaczenia, gdyż są one odmienne od parametrów instalacji fotowoltaicznych.

*Zgodnie z Wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 16.07.2014, sygn. akt: II SA/Gd 298/14 „Inwestycja nie polega na realizacji budynku. W istocie przepis § 3 ust. 2 rozporządzenia stanowiący, iż granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, został skonstruowany na potrzeby zabudowy budynkowej. Widok działki od frontu w takim przypadku ma istotne znaczenie dla zachowania ładu przestrzennego. Brak jest natomiast podstaw do przypisania takiego znaczenia temu parametrowi w przypadku inwestycji polegającej na zainstalowaniu paneli słonecznych. Widok działki od frontu jak i z boku, nie wykazuje w takim przypadku istotnych różnic w aspekcie zachowania ładu przestrzennego.”*

3.3. Gabaryty sąsiedniej zabudowy:

- ustawienie względem ulicy: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania;
- wysokość: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania;
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania;
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania;
- rodzaj i nachylenie dachów: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania;
- kąt nachylenia dachu głównej połaci dachowej budynku: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania;
- szerokość elewacji frontowej: nie wyznacza się gdyż, przedmiotowy parametr nie ma zastosowania.

3.4. Linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej o nr 150029 N (działka o nr ew. 96 w obrębie Łączno): brak linii zabudowy. Nową linię zabudowy należy dostosować do obowiązujących przepisów.

#### 4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).

#### 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. 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 lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. Na terenie przedmiotowej inwestycji nie znajdują się gazociągi, rurociągi oraz sieci przesyłowe, o których 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)

#### 8. ZAŁĄCZNIKI

Załączniki graficzne nr 1-6 do analizy urbanistycznej.

*Projekt decyzji sporządził:  
inż. urb. Wojciech Kwiatkowski  
Kwalifikacje do wykonywania zawodu przyznane  
przez Północną Okręgową Izbę Urbanistów  
Nr wpisu: G-272/2010*

Załącznik nr 1-6 do analizy urbanistycznej  
Wojciech Kwiatkowski  
Kwalifikacje do wykonywania zawodu przyznane  
przez Północną Okręgową Izbę Urbanistów  
Nr wpisu: G-272/2010  
Kwalifikacje do wykonywania zawodu przyznane  
przez Północną Okręgową Izbę Urbanistów  
Nr wpisu: G-272/2010